

ENVELLIMENT I HABITATGE: LES NECESSITATS RESIDENCIALS DE LA GENT GRAN A CATALUNYA

JORDI BOSCH

Direcció General de Promoció de l'Habitatge

INTRODUCCIÓ

El dret a un habitatge digne constitueix un dret bàsic dins del conjunt de necessitats de l'ésser humà i, per tant, la violació d'aquest dret a l'habitatge impedeix qualsevol possibilitat de dur una vida digna.

El problema de l'habitatge, entès bàsicament com un problema de desigualtat social, afecta molt especialment determinats col·lectius com els immigrants, els joves i la gent gran. De fet, l'objectiu que tots els ciutadans disposin d'un habitatge digne és un dels reptes avui en dia encara pendents en la nostra societat.

D'entre els col·lectius més necessitats en matèria d'habitatge a Catalunya, destaquem el grup de la gent gran, fonamentalment per tres circumstàncies: el procés d'envelliment de la població catalana, les precàries condicions socioeconòmiques de la tercera edat i les necessitats tipològiques, sanitàries i assistencials específiques que genera la progressiva pèrdua de les facultats físiques i psíquiques que acompanya el procés d'envellir.

Els problemes residencials de la gent gran es poden estructurar en grans grups: els problemes d'accessibilitat i mobilitat; els infrahabitatges i les necessitats de rehabilitació; els problemes vinculats al règim de lloguer, i les dificultats d'accessibilitat econòmica. Tanmateix, cal tenir present que aquestes problemàtiques tendeixen a manifestar-se simultàniament, de forma que el més usual és patir almenys 2 o 3 d'aquests problemes alhora. Vegem a continuació el present i el futur d'aquests problemes.

ELS PROBLEMES D'ACCESSIBILITAT I MOBILITAT

Introducció

L'accessibilitat en els edificis residencials és un dels aspectes que més influeixen sobre les condicions de vida de la gent gran. Segons l'Enquesta sobre Discapacitats, Deficiències i Estat de Salut de l'any 1999 feta per l'INE, a Catalunya, del total d'1.033.387 persones de 65 anys i més, 339.553 tenien alguna discapacitat, amb una taxa per mil habitants de 65 anys i més de 328,58, front una taxa de 322,11 per

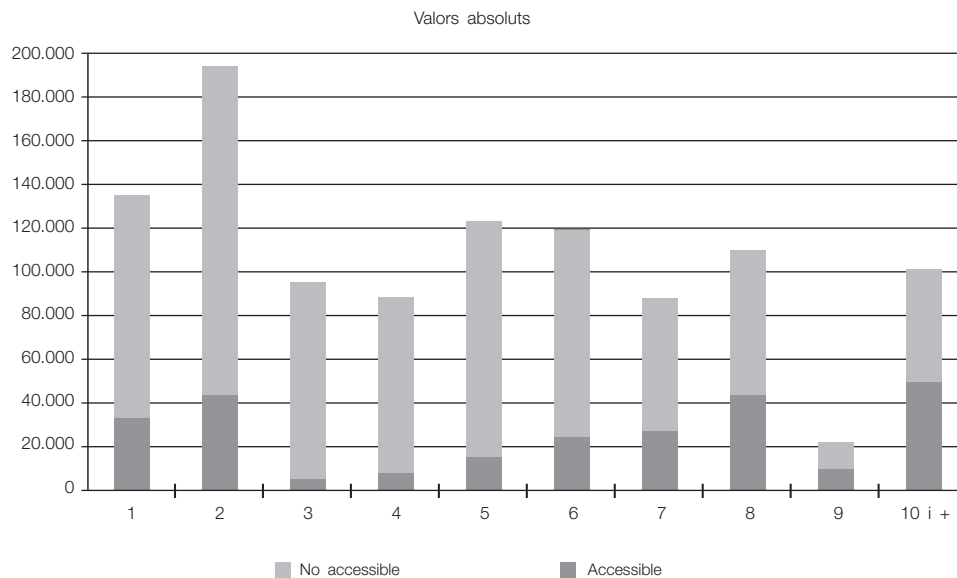
mil habitants de 65 anys i més en el conjunt d'Espanya; és a dir, una incidència lleugerament superior a Catalunya que al conjunt de l'Estat. Si extrapolem els resultats al conjunt de la població catalana segons dades del cens de l'any 2001, del total de 6.343.110 catalans censats, 1.104.113 tenen 65 anys i més, i d'aquests, al voltant de 365.000 individus de 65 anys i més pateixen alguna discapacitat i, en diferents aspectes, una situació de dependència.

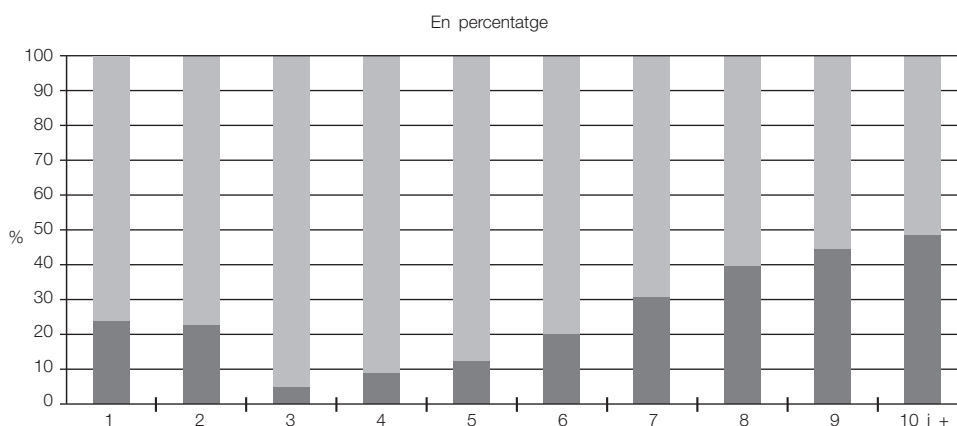
Conseqüentment, davant la gran proporció de discapacitats en el conjunt de la població de 65 anys i més, principalment en qüestions de mobilitat, la disponibilitat d'ascensor en els edificis on viu la gent gran agafa una paper determinant en la qualitat de vida d'aquestes persones.

Anàlisi general de la situació de Catalunya

Malauradament, en el conjunt de Catalunya, els habitatges de la gent gran disposen d'aparell elevador amb una proporció molt menor que la resta de grups d'edat. Segons les dades del Cens de l'any 2001, en total, unes 673.738 persones majors de 64 anys no disposen d'ascensor en l'edifici on viuen, és a dir, el 62,7% de la vellesa catalana; mentre que en el conjunt de tota la població catalana, la manca d'ascensor afecta el 59,8% de la població.

GRÀFIC 1. Població de 65 anys i més que viu en edificis no accessibles segons nombre de plantes de l'edifici. Catalunya, 2001





Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

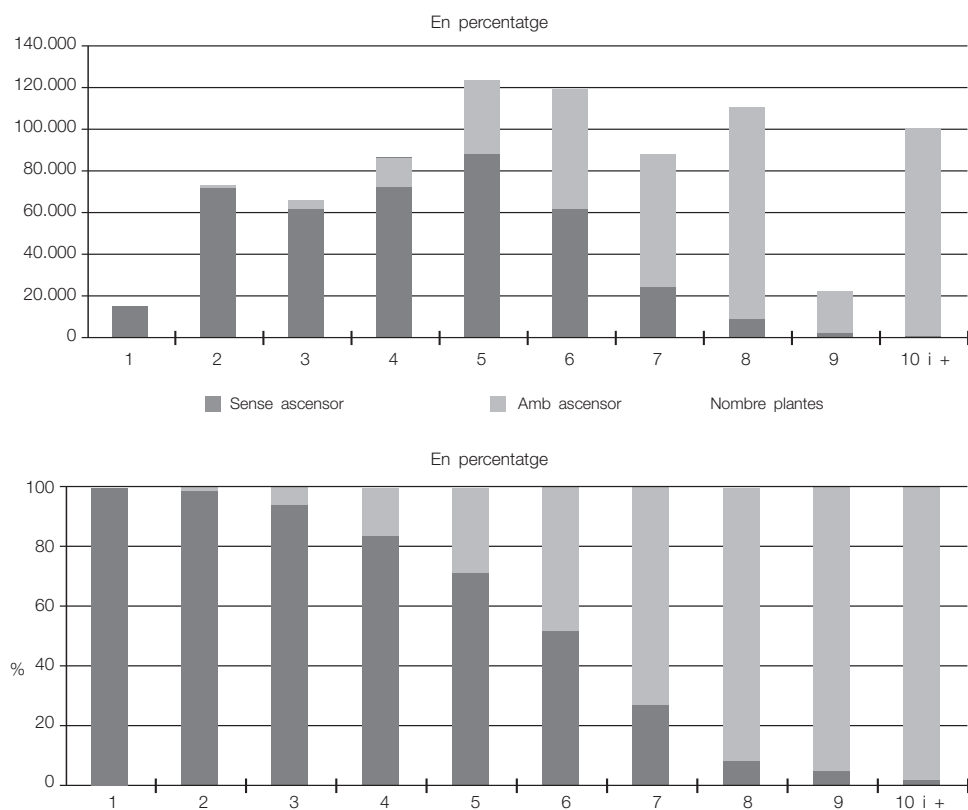
Però la importància de la manca d'ascensor depèn en bona part del nombre de plantes de l'edifici.¹ En edificis de més de set plantes d'alçada sense ascensor hi ha a Catalunya 21.341 ancians; 60.927 en edificis de sis plantes, 90.477 en cinc plantes; 72.175 en quatre plantes, 87.865 en tres plantes, i més de 230.000 majors de 64 anys en edificis d'una i dos plantes, d'entre els quals, una gran majoria la seva absència no suposa cap problema perquè es tracta d'habitatges unifamiliars. En conseqüència, si exclouem els casos que per tipologia la manca d'ascensor no és fonamental, aproximadament més de 320.000 persones grans tenen o tindran en un futur pròxim greus problemes de mobilitat a causa de la manca d'ascensor en l'edifici on viuen. Amb aquest resultat, no és estrany que el 65% dels grans expressin en l'enquesta esmentada de l'IMSERSO que tenen dificultats per a desplaçar-se fora de la llar.

En un plantejament més ampli de les barreres arquitectòniques que poden presentar els edificis, podem analitzar la situació de la gent gran per mitjà del concepte de l'accessibilitat, entesa, segons definició censal, com aquella propietat de l'edificació que permet que l'individu es desplaci, tant horitzontalment com verticalment, en una cadira de rodes sense problemes i amb total normalitat. Com ja es pot intuir, es tracta d'un paràmetre més exigent que la disponibilitat d'ascensor, i que, per tant, compleix un percentatge força baix de les edificacions. A Catalunya, l'any 2001, un 76% de la població de 65 anys i més viu en edificis no accessibles, percentatge idèntic si parlem de llars encapçalades per una persona gran. En el conjunt de la població, la proporció de població allotjada en condicions no accessibles baixa lleugerament fins al 74,3% del total i, per tant, novament els habitatges on viu la gent gran mostren més problemàtiques que la resta. A l'igual que succeeix amb l'ascensor, les condicions

1. No incorpora els grans que viuen en habitatges unifamiliars, allotjaments col·lectius o edificis destinats principalment a locals comercials amb algun habitatge.

d'accessibilitat són inferiors en els edificis més antics, de forma que la probabilitat que l'ancià visqui en un edifici no accessible arriba a prop del 90% si ha estat construït a principis del segle XX, i baixa fins al 64% si la construcció de l'immoble ha estat en la dècada dels noranta. També a mesura que augmenta el nombre de plantes, el percentatge de gent gran en condicions d'accessibilitat també augmenta.

GRÀFIC 2. Població de 65 anys i més que viu en edificis sense ascensor segons nombre de plantes de l'edifici. Catalunya, 2001



Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Projeccions del problema

Percentualment, els futurs ancians viuen en edificis en millors condicions d'accessibilitat, i amb més probabilitat de tenir ascensor. Per trams d'edats, de forma constant, les pitjors condicions afecten més sovint els majors de 79 anys. Però aquesta millora estadística no redueix el problema perquè en nombre absolut, les previsions apunten cap a un increment dels grans afectats, tant per manca d'ascensor com per inaccessibilitat. Així, actualment hi ha prop de 800.000 catalans d'entre 50 i 65 anys

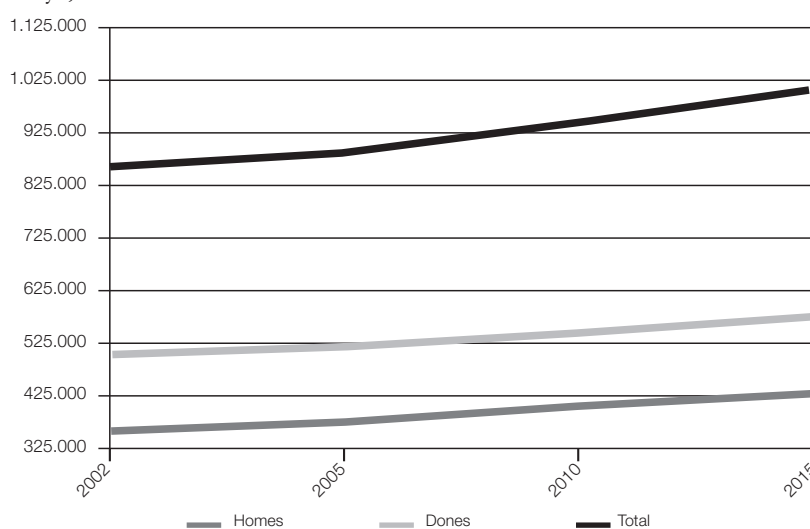
que viuen en edificis no accessibles, i d'aquests, més de 600.000 no tenen ascensor, per la qual cosa, segons l'evolució de l'esperança de vida en aquest segment, aniran envellint en edificis que no s'adaptaran a les limitacions de mobilitat que en molts casos patiran aquests futurs ancians.

Novament, el problema més greu sembla que tornarà a afectar amb major força els més grans. Entre la població de 65 a 79 anys, les dades del 2001 ens mostren com més de 500.000 ancians viuen sense ascensor, xifra que puja fins als 620.000 si parlem d'accessibilitat. En nombre de llars encapçalades per una persona gran, aquestes xifres suposen 292.635 habitatges sense ascensor i 361.405 habitatges no accessibles.

Si introduïm en l'estudi les projeccions demogràfiques amb horitzó l'any 2015, confirmem com en els propers anys, el problema de l'accessibilitat creixerà d'una forma preocupant, ja que, previsiblement, l'any 2015 hi haurà a Catalunya poc més d'un milió de grans en habitatges no accessibles, xifra que suposa en termes percentuals un augment del 17% d'afectats en el període 2002-2015. De fet, les projeccions ens mostren un creixement sostingut i constant, i el fet que en tot l'interval de temps hi ha un major nombre de dones que pateixen aquesta mancança.

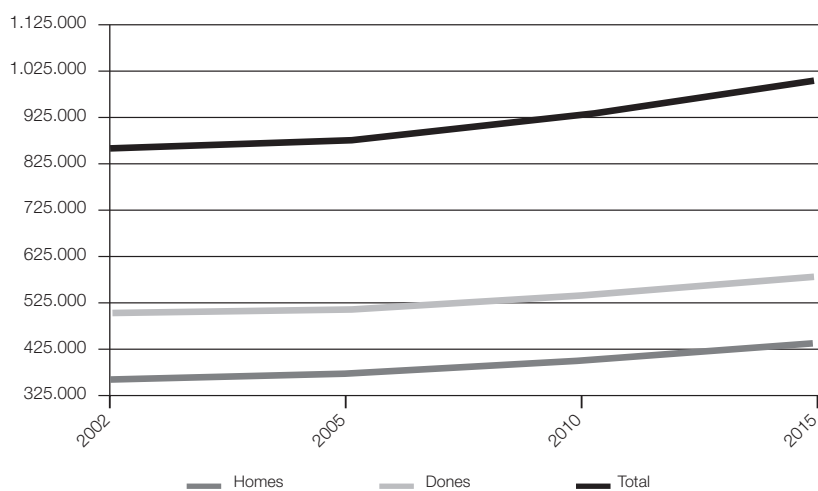
No obstant això, però, a causa del procés de sobreenvelliment, l'augment més important serà el creixement dels problemes d'accessibilitat entre les persones de 80 anys i més, amb un espectacular increment del 50-62% segons l'escenari considerat.

GRÀFIC 3. Projeccions de població que viu en edificis no accessibles. Escenari alt. Catalunya, 2002-2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

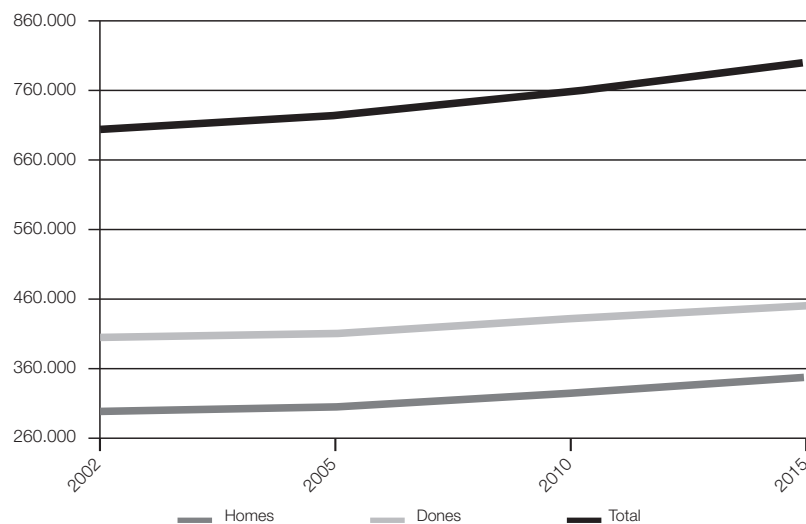
GRÀFIC 4. Projeccions de població que viu en edificis no accessibles. Escenari baix. Catalunya, 2002-2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

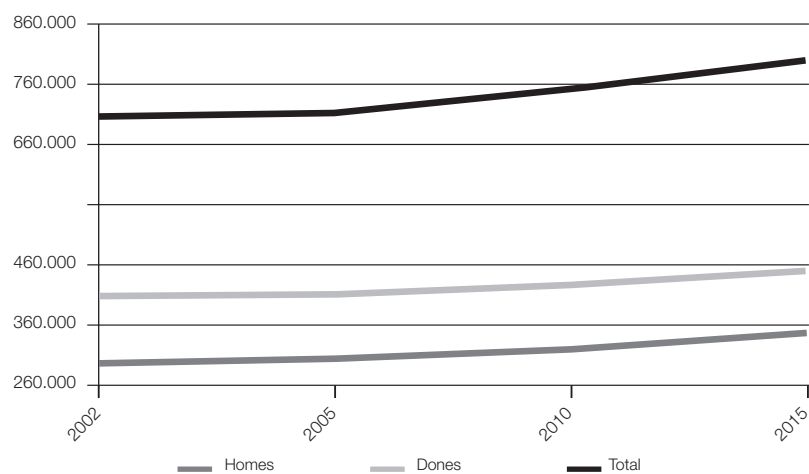
El mateix patró es repeteix en les projeccions del nombre de grans sense ascensor, amb un creixement d'aproximadament un 20% en el període 2002-2015.

GRÀFIC 5. Projeccions de població que viu en edificis sense ascensor. Escenari alt. Catalunya, 2002-2015



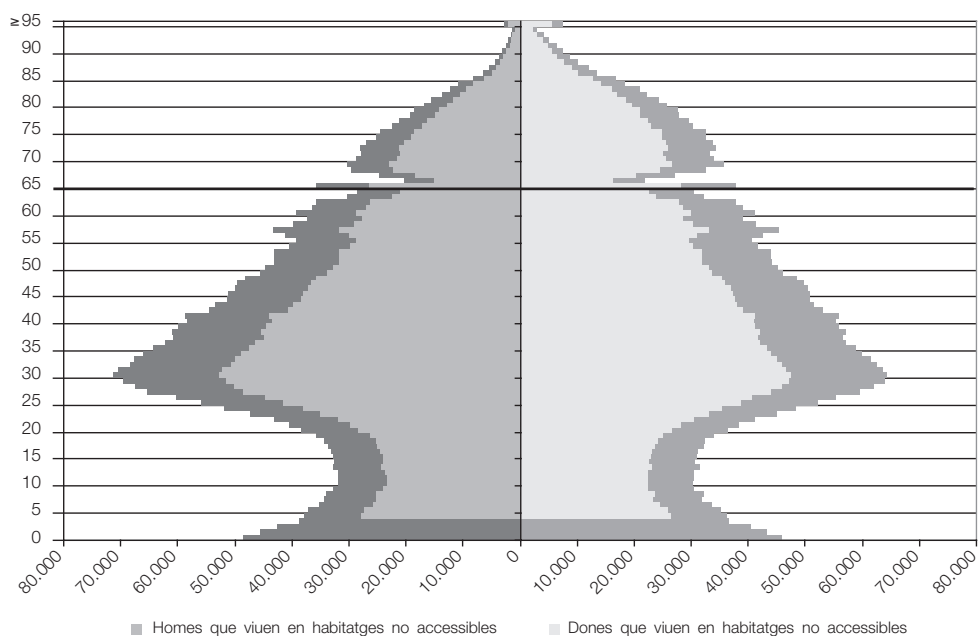
Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

GRÀFIC 6. Projeccions de població que viu en edificis sense ascensor. Escenari baix. Catalunya, 2002-2015



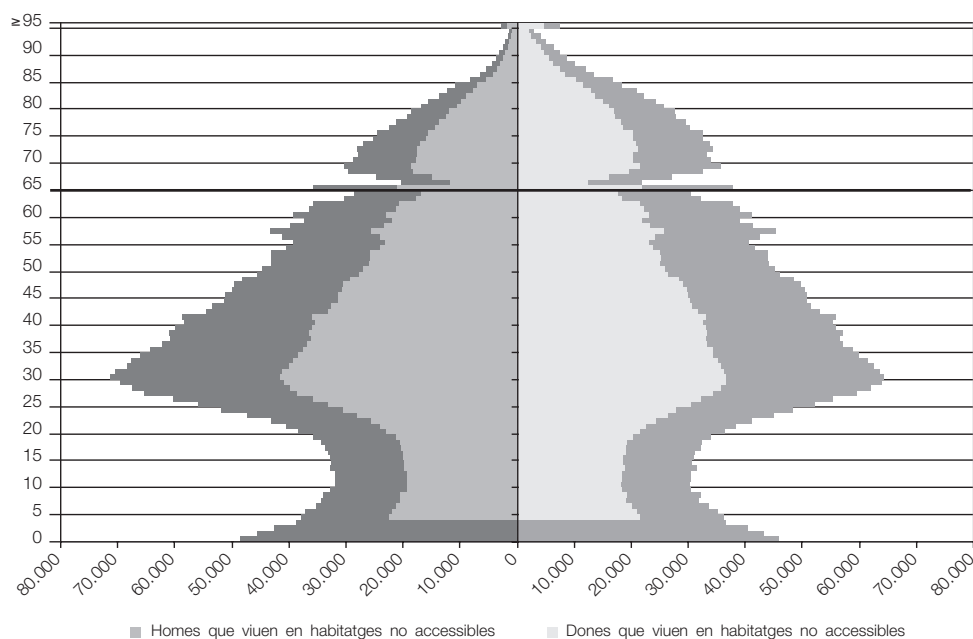
Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

GRÀFIC 7. Piràmide de població de Catalunya per sexes i segons condicions d'accessibilitat de l'edifici. Escenari alt. Catalunya, 2005



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística INE-IDESCAT i Cens 2001.

GRÀFIC 8. Piràmide de població de Catalunya per sexes que viu en edificis sense ascensor. Escenari alt. Catalunya, 2005



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE, IDESCAT i Cens 2001.

La menor intensitat del creixement dels problemes de manca d'ascensor respecte el concepte d'accessibilitat rau en el fet que en les generacions més joves, la proporció de persones que viuen en edificis sense ascensor va caient progressivament, i de fet, encara que es tracti de generacions cada cop més nombroses, el nombre d'afectats creix però en una proporció menor.

A l'igual que succeïa en l'accessibilitat, l'evolució de la piràmide ens mostra un tall degut a la guerra civil, de forma que són les generacions nascudes a partir dels anys quaranta les que fonamentalment fan créixer la piràmide a partir de l'any 2005.

ELS INFRAHABITATGES I LES NECESSITATS DE REHABILITACIÓ

Introducció

Podríem definir els infrahabitatges com aquells que, més enllà d'ésser inadequats, són allotjaments que per diverses raons, com per exemple la falta d'espai o volum, ventilació, il·luminació, falta de mínimes condicions higièniques, manca d'instal·lacions bàsiques, degradació física de l'immoble o altres, generen unes condicions residencials ínfimes, denigrants i, fins i tot, insalubres o insegures.

Lògicament resulta impossible detectar per mitjà del cens totes aquestes situacions perquè, o bé no consten aquestes variables, o senzillament no estan censats com a habitatges. Per tant, davant aquest fet, el nostre estudi de l'infrahabitatge, conscient que no pot detectar la totalitat de situacions, s'acota a quatre variables: l'estat de conservació ruïnós i la manca d'aigua corrent, clavegueram o lavabo.

Anàlisi general de la situació de Catalunya

Des de l'estudi de l'estat de conservació de l'edifici, segons les recents dades del cens de 2001, un 11,3% de gent gran catalana viu en habitatges que tenen problemes de conservació en diferents graus. Uns 8.572 grans (un 0,8%) viuen en habitatges considerats ruïnós, 22.092 (un 2%) en edificis en un estat de conservació dolent, i 90.566 (8,4%) en condicions deficientes. Lògicament, aquests percentatges són força similars si parlem de llars, ja que un 0,84% de les llars de gent gran (unes 5.201 llars) viu en habitatges censalment ruïnós, un 2,2% (13.713 llars) en habitatges amb un estat de conservació dolent, i fins a un 9% (56.096 llars) en habitatges deficientes.

Respecte al conjunt de Catalunya, novament l'estat de conservació dels edificis on viu la gent gran és inferior, ja que només un 9,8% del total de població té algun tipus de deficiència en els seus habitatges, distribuïts en un 0,8% de la població allotjada en edificis ruïnós, un 1,8% en edificacions en un dolent estat de conservació i només un 7,13 en condicions deficientes.

TAULA 1. Població de 65 anys i més i llars encapçalades per una persona de 65 anys i més segons estat de conservació de l'edifici. Catalunya, 2001

| | <i>Població 65 anys i més</i> | <i>Llars</i> | <i>% Llars</i> |
|-----------|-------------------------------|--------------|----------------|
| Ruïnós | 8.618 | 5.201 | 0,84 |
| Dolent | 22.480 | 13.713 | 2,23 |
| Deficient | 91.763 | 56.096 | 9,10 |
| Bo | 975.010 | 541.236 | 87,83 |

Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

D'altra banda, en matèria d'instal·lacions, el nivell de dotació dels habitatges de la gent gran és inferior al de la mitjana catalana; aquest dèficit s'accentua a mesura que augmenta l'edat de l'ocupant de l'habitatge. Aquest comportament el trobem en el percentatge de gent gran que viu en habitatges que no disposen d'aigua calenta, lavabo, calefacció, refrigeració o gas. D'acord amb les dades de cens de l'any 2001, hi ha globalment majors mancances entre el grup de població de gent gran, increment del risc de patir-les si es viu en règim de lloguer o en edificacions antigues, i l'existència d'una petita part de població, també entre la gent gran, que viu en

condicions molt deficientes quant als mínims equipaments d'un habitatge, condicions tan extremes que poden anomenar-se d'infrahabitatge.

TAULA 2. Població de 65 anys i més i llars encapçalades per una persona de 65 anys o més segons mancances a l'habitatge on viu. Catalunya, 2001

| | <i>Població 65 anys i més</i> | <i>Llars</i> | <i>% Llars</i> |
|---------------------|-------------------------------|--------------|----------------|
| Sense aigua corrent | 2.522 | 1.483 | 0,24 |
| Sense clavegueram | 5.688 | 3.123 | 0,51 |
| Sense lavabo | 16.531 | 10.518 | 1,70 |
| Total població | 1.073.700 | 616.246 | 100,00 |

Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

D'entre els aspectes de l'equipament de la llar més imprescindibles, la manca de clavegueram suposa un greu problema per a un 0,5% de la gent gran catalana, uns 5.688 ancians (en el conjunt de Catalunya afecta al 0,46%); i l'absència d'aigua corrent a la llar és una realitat per a 2.833 persones majors de 64 anys (un 0,26% tant si es tracta de la gent gran o del total). Com calia esperar, aquestes greus mancances es donen sovint de forma simultània, per la qual cosa, els grans que pateixen alguna o ambdues mancances són uns 6.611 individus, xifra que representa un 0,6% de la vellesa catalana.

Si s'analitza la greu mancança d'aigua corrent als habitatges de la gent gran, trobem que l'antiguitat de l'edifici és un factor determinant en el sentit que com més antiga és la construcció, major proporció de dèficits hi ha. Si l'habitatge està construït abans de 1900, els grans allotjats que no tenen aigua són el 0,87% (unes 995 persones), i aquest percentatge es redueix conjuntament amb l'antiguitat fins a valors insignificants si parlem de construccions realitzades a finals del segle xx.

Una altra particularitat de les llars d'ancians és la probabilitat que dins de l'habitatge no hi hagi lavabo, problema que incideix en la vida de 16.531 catalans de més de 64 anys (un 1,5%); mentre que en el conjunt de Catalunya, la repercussió és de l'1,08%, uns 68.213 afectats. Per règims de tinença, la propietat mostra un percentatge inferior, només un 1,1% dels grans propietaris tenen aquest important dèficit, mentre que el risc augmenta fins al 3,7% si l'ancià està de lloguer. Amb tot, el fort predomini de la propietat fa que un 58% dels grans que no tenen lavabo (9.645 individus) siguin propietaris de l'immoble, i un 42% restant (6.366) siguin llogaters. També en aquest cas, l'antiguitat de la construcció és determinant per a explicar en gran part aquest problema.

A grans trets, si estudiem les mancances per nombre de llars amb una persona de referència de 65 anys i més, l'absència de clavegueram afectaria unes 3.123 llars d'ancians, la manca d'aigua corrent ho faria a unes 1.483 llars, i la combinació d'ambdós dèficits, de forma simultània o independent, suposaria uns 3.500 habitatges ocupats per

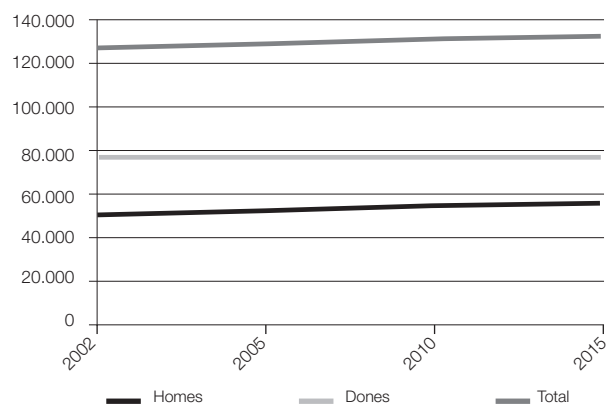
llars encapçalades per una persona gran. Quant a la manca de lavabo, la incidència se situa al voltant d'un 1,7% de les llars d'ancians, és a dir, uns 10.518 habitatges.

Projeccions del problema

El problema de l'estat dels edificis on viu la gent gran es mantindrà en el futur, però amb algunes variacions. En valor absolut, el volum de deficiències en el tram de 65 a 79 anys serà força estable ja que, si bé d'una banda els futurs ancians viuen en edificis més ben conservats, en tractar-se d'un col·lectiu cada cop més nombrós, quantitativament el problema es mantindrà força igual. Les previsions més negatives, però, estan en l'evolució del problema en els més grans, de més de vuitanta anys, pel fet que el sobreenvelliment i les deficiències que pateixen els grans actualment amb edats compreses entre 65 i 80 anys farà augmentar les dificultats en el col·lectiu més fràgil, físicament i econòmicament.

Així mateix, pel que fa als diferents graus de deficiències que recull el Cens, la projecció dels problemes preveu un augment per igual de tots aquests i, per tant, els casos de ruïna malauradament creixeran entre la gent gran conjuntament amb els dèficits de rehabilitació.

GRÀFIC 9. Projeccions de població de 65 anys i més que viu en edificis amb problemes de conservació. Escenari alt. Catalunya, 2002-2015



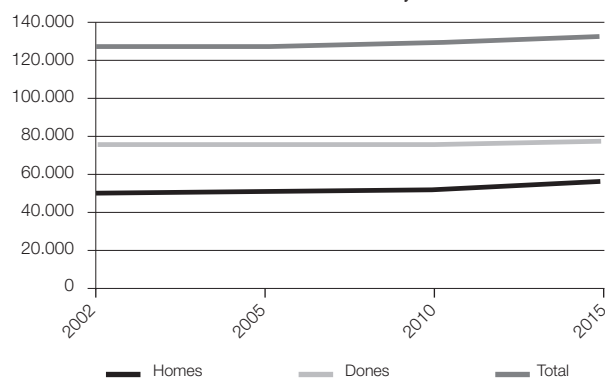
Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

Des de l'anàlisi gràfica de les projeccions de la població de 65 anys i més que viu en edificis amb problemes de conservació, veiem que en els propers anys creixerà al voltant d'un 10% en el període 2002-2015, per la qual cosa, es tracta d'un augment estrictament lligat a l'envelliment de la població ja que són problemes que en termes percentuals tindran una menor incidència entre la gent gran. En aquesta evolució, és significatiu com el creixement es caracteritzarà en part per un major increment del problema entre els homes grans. Això es deurà al fet que, fruit de la dinàmica de

l'envelliment, els principals nous afectats per aquest problema són consorts d'entre 65 i 70 anys, grup en què la feminització de la vellesa encara no és tan accentuada.

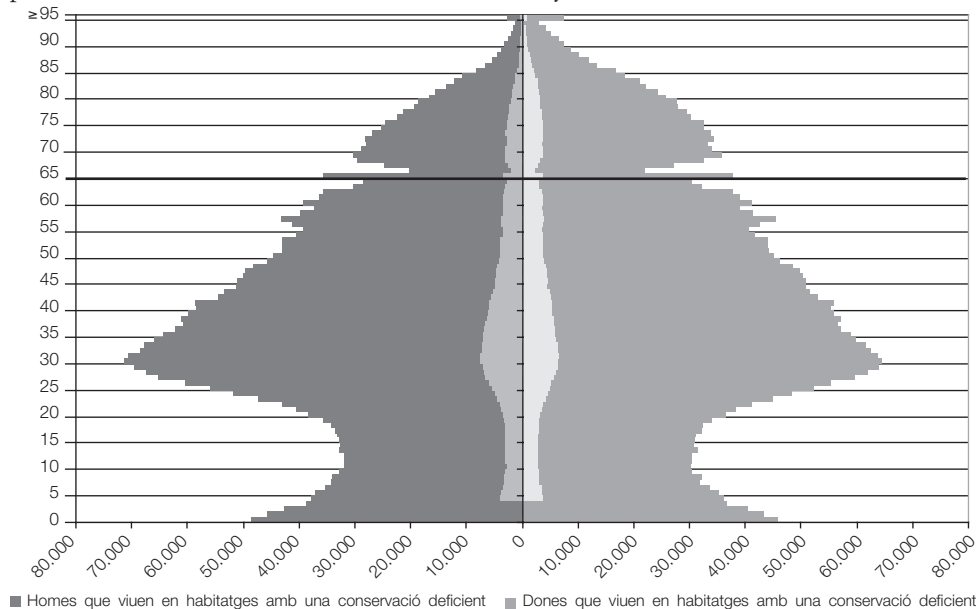
Aquest comportament es repeteix en estudiar l'evolució de la piràmide de població on veiem que, tot i que el volum de les generacions que travessen el llindar dels 65 anys

GRÀFIC 10. Projeccions de població de 65 anys i més que viu en edificis amb problemes de conservació. Escenari baix. Catalunya, 2002-2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

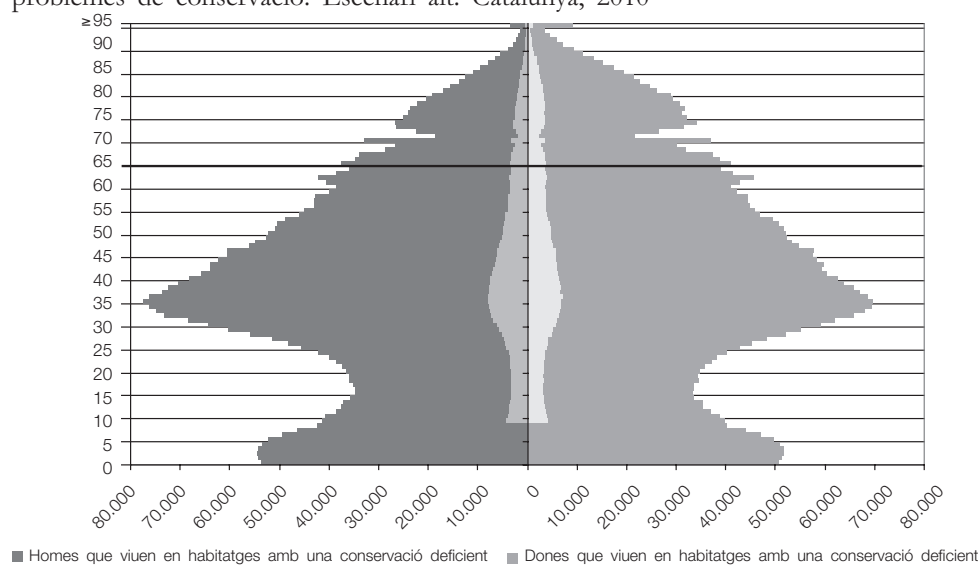
GRÀFIC 11. Piràmide de població de Catalunya per sexes que viu en edificis amb problemes de conservació. Escenari alt. Catalunya, 2005



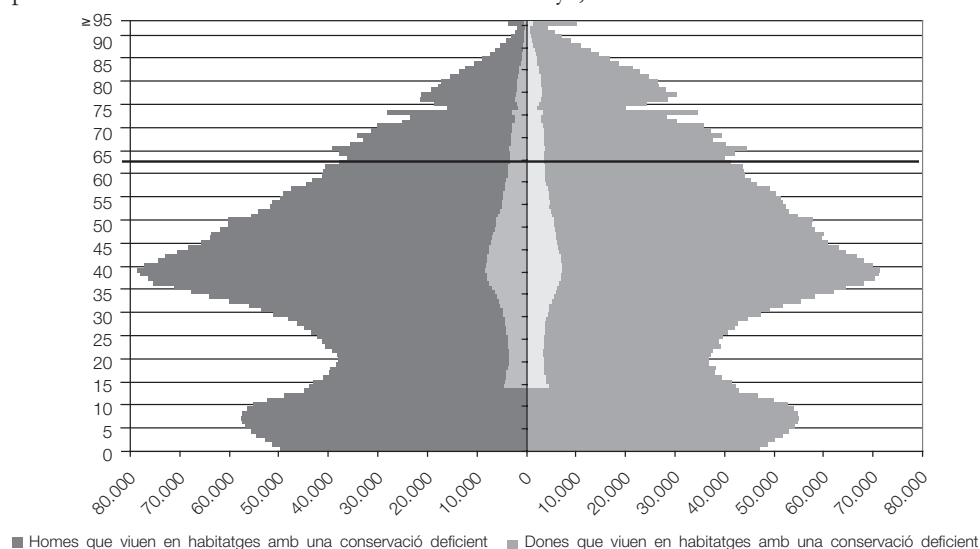
Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE, IDESCAT i Cens 2001.

va creixent, el cert és que el nombre total d'afectats per problemes de conservació és molt més constant a causa de la reducció de la incidència d'aquestes problemes entre els grans més joves. De fet, el nombre d'afectats de cada generació és força constant.

GRÀFIC 12. Piràmide de població de Catalunya per sexes que viu en edificis amb problemes de conservació. Escenari alt. Catalunya, 2010



GRÀFIC 13. Piràmide de població de Catalunya per sexes que viu en edificis amb problemes de conservació. Escenari alt. Catalunya, 2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE, IDESCAT i Cens 2001.

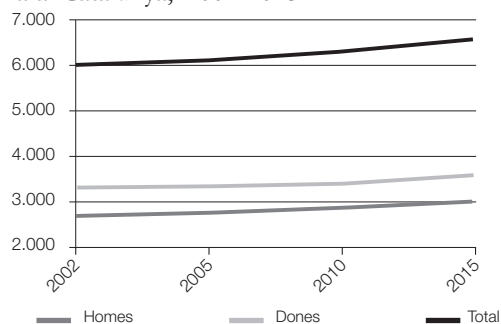
Igual que en altres aspectes, les estadístiques ens mostren com els futurs ancians viuen, en matèria d'instal·lacions i equipament, proporcionalment en millors habitatges, però quantitativament el problema, segons l'evolució de l'esperança de vida, creixerà, sobretot entre els majors de 80 anys.

La manca d'aigua corrent és un dèficit minoritari que per a cada segment de població estudiat (50 a 65 anys, 65 a 79, i més de 79) té una incidència al voltant del 0,2%, per la qual cosa, quantitativament, són pocs els afectats, però en una situació de precarietat molt considerable. Concretament tenim actualment uns 700 majors de 80 anys; i poc més de 2.000 ancians d'entre 65 i 79 anys, i una altra quantitat similar d'entre 50 i 64 anys que no tenen aigua. En nombre de llars, la manca d'aigua corrent afecta 333 llars amb la persona de referència amb 80 anys o més, d'entre les quals, la majoria, 259 llars, tampoc no tindrien clavegueram. Si la persona de referència té entre 65 i 79 anys, el nombre de llars sense aigua corrent augmenta fins a les 1.483, de les quals, 1.122 tampoc no tindrien clavegueram; i entre les llars encapçalades pels futurs ancians que l'any 2001 tenien entre 50 i 64 anys, el nombre de llars sense aigua corrent és de 1.161, també amb una elevada proporció sense clavegueram, concretament 864. Per tant, cal preveure en el futur més pròxim el manteniment d'aquest problema entre els més grans, amb una alta probabilitat que la manca d'aigua corrent vagi acompanyada d'absència de clavegueram; però, afortunadament, sembla que el volum i la proporció d'aquestes mancances descendirà quan el segment d'entre 50 i 64 anys segons el Cens de 2001 hagi entrat plenament en la jubilació, i les generacions més grans d'aquest interval comencin a formar part de la quarta edat.

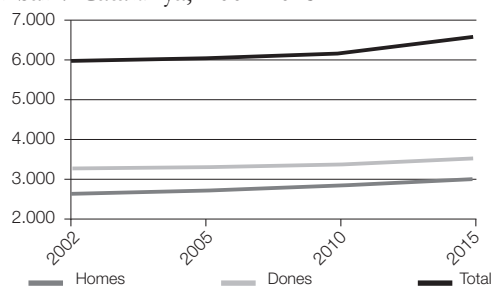
La inexistència de clavegueram té un abast lleument superior. Afecta al voltant d'un 5% de cada subgrup estudiat, i en nombres absoluts és un problema d'aproximadament 5.000 futurs ancians que passaran dels 64 anys d'ací al 2015. Novament, el creixement del segment de més edat en els propers anys tindrà com a resultat més problemes. Ara bé, el dèficit d'equipament més estès entre la gent gran és la manca de lavabo a l'habitatge. Segons les previsions, en el futur aquest problema es reduirà notablement, tant en valors absoluts com relatius, ja que la seva incidència entre els grans d'entre 50 i 64 anys ha disminuït. Certament, el fet preocupant d'aquesta variable no són els futurs grans, sinó el sobreenvelliment, el creixement de la població de 80 anys i més, amb una part important que no disposa actualment d'aquests equipaments essencials. En termes absoluts, 12.000 ancians d'entre 65 i 80 anys, segons l'evolució de la mortalitat, arribaran a aquesta quarta edat en el període 2001-2015, situació en què ja es trobaven uns 4.000 ancians l'any 2001.

En el cas del clavegueram, com veiem en el gràfic adjunt, el creixement més important es donarà en el quinquenni 2010-2015 a causa de l'entrada en la jubilació en aquest període de generacions molt nombroses. Aquest fet, lògicament, farà que en certa forma es redueixi la major feminització d'aquesta mancança ja que en aquestes edats per sota dels 70 anys, el major pes de les dones és menor.

GRÀFIC 14. Projeccions de població de 65 anys i més que viu en edificis sense clauvereram. Escenari alt. Catalunya, 2002-2015



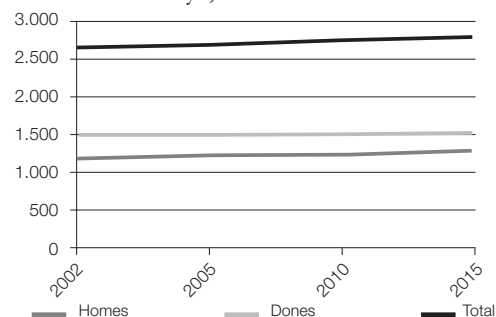
GRÀFIC 15. Projeccions de població de 65 anys i més que viu en edificis sense clauvereram. Escenari baix. Catalunya, 2002-2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

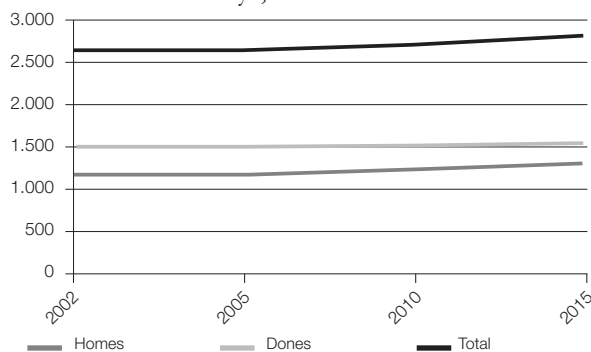
Per la seva part, la projecció del problema dels habitatges sense aigua corrent entre els grans també mostra un creixement en els propers anys més aviat moderat, alimentat en bona part pel major nombre d'homes que en el període 2010-2015 entraran en el llindar dels 65 anys, mentre que entre les dones, aquesta problemàtica mostra un cert estancament al voltant de les 1.500 ancianes afectades.

GRÀFIC 16. Projeccions de població de 65 anys i més que viu en habitatges sense aigua corrent. Escenari alt. Catalunya, 2002-2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

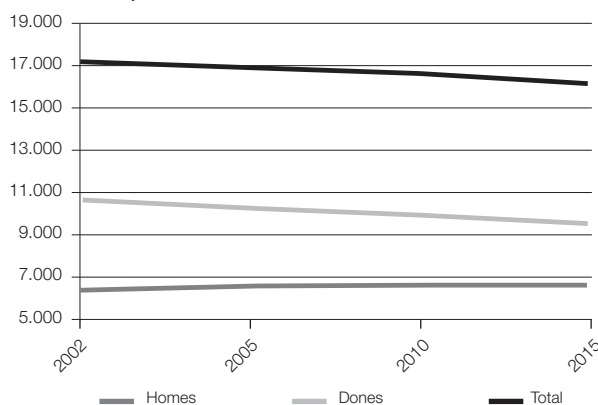
GRÀFIC 17. Projeccions de població de 65 anys i més que viu en habitatges sense aigua corrent. Escenari baix. Catalunya, 2002-2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

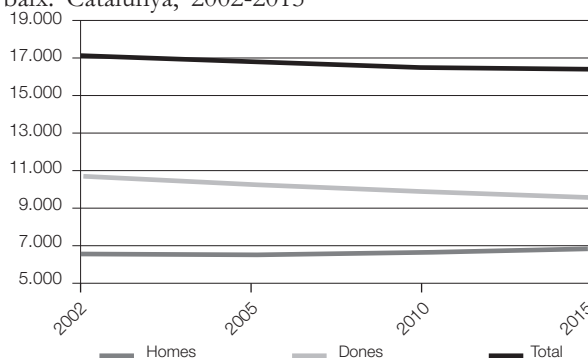
El problema dels habitatges sense bany té un comportament diferenciat de la resta de variables. En conjunt, al voltant de l'any 2005 es preveu que s'assoleixin els màxims valors del problema i que posteriorment descendeixin lleugerament, sobretot a partir de l'any 2010. L'explicació d'aquesta reducció cal trobar-la en la diferent evolució de la incidència per sexes, i per trams d'edat. Com vèiem abans, la proporció de grans en habitatges sense bany és molt elevada entre els majors de 80 anys, principalment dones que en nombre elevat moriran en el període 2005-2015, motiu pel qual descendeix aquests anys el nombre de dones sense bany. En canvi, el nombre d'homes creix mínimament a causa exclusivament de l'entrada en la franja de la jubilació de generacions més nombroses. El resultat, com sabem, és un relatiu estancament del problema, amb una mínima reducció entre 2005-2015.

GRÀFIC 18. Projeccions de població de 65 anys i més que viu en habitatges sense bany. Escenari alt. Catalunya, 2002-2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

GRÀFIC 19. Projeccions de població de 65 anys i més que viu en habitatges sense bany. Escenari baix. Catalunya, 2002-2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

ELS PROBLEMES VINCULATS AL RÈGIM DE LLOGUER

Introducció

Un aspecte determinant en les condicions residencials de la gent gran és el règim de tinença, sobretot, si es tracta de lloguers antics subjectes a pròrroga forçosa. Aquests habitatges, com veurem, solen tenir unes deficientes condicions de conservació, freqüentment també estan mal equipats en matèria d'instal·lacions, en gran part conformen el parc més antic i s'hi donen quasi exclusivament els casos de *mobbing* o assetjament immobiliari.

Existeix una estreta relació entre el problema de l'habitatge en la gent gran i la legislació d'arrendaments urbans, especialment en els casos de les edificacions més antigues dels centres històrics. Actualment el lloguer constitueix l'única alternativa per als col·lectius amb menors recursos econòmics. En el cas de la gent gran, el lloguer presenta un percentatge superior a la mitjana de la població ja que, a mitjan segle XX, el lloguer era el règim més estès; i a més a més, la normativa proteccionista del llogater els garanteix un preu de lloguer molt inferior al de mercat. En aquest context, la propietat considera el lloguer com una càrrega, per la qual cosa, reduirà al mínim les despeses de manteniment i procurarà aconseguir una declaració de ruïna de l'edifici amb la qual resoldre el contracte sense cap tipus d'indemnització; i comercialitzar el solar resultant. Aquesta problemàtica que actualment no té cap solució efectiva és la realitat que es troba darrere de moltes situacions de ruïna que afecten majoritàriament la gent gran. En conseqüència, atesa la legislació d'arrendaments, l'evolució dels preus del mercat immobiliari, la situació econòmica de la gent gran i l'estat del parc d'habitatges català més antic, si analitzem les condicions residencials de la vellesa des de la perspectiva del règim de tinença, el problema es manifesta clarament en el lloguer. Mentre que els propietaris poden desenvolupar fórmules d'ajuda autofinançades amb el seu patrimoni (perfeccionant i afavorint la hipoteca-pensió, el vitalici immobiliari o similars), el llogater es troba en pitjors condicions i amb menys

recursos; per la qual cosa, la seva millora hauria de ser un objectiu prioritari en les polítiques d'habitatge vers la gent gran.

Anàlisi general de la situació a Catalunya

Per a entendre l'actual problemàtica residencial a Catalunya, l'evolució del règim de lloguer és clau. L'any 1950, el lloguer estava generalitzat amb un 74,3% del total del parc d'habitatges de Catalunya, percentatge que es trobava molt per sobre del 51% del parc que assolía el lloguer en el conjunt d'Espanya. Fonamentalment, la propietat predominava a les zones rurals, vinculada a l'habitatge unifamiliar, mentre que els edificis plurifamiliars de les ciutats s'incorporaven al mercat majoritàriament en règim de lloguer, amb un fort pes de la ciutat de Barcelona en el global català. Com a resultat d'una política d'habitatge orientada cap al règim de propietat i una normativa clarament proteccionista del llogater, amb les congelacions del lloguer i les clàusules de pròrroga forçosa, en el període 1950-1970 el lloguer comença a perdre a favor d'un major nombre d'habitatges en règim de propietat. És a partir de la dècada dels setanta que el lloguer cau a causa, d'una banda, del gran ritme de construcció destinat a la venda, i, de l'altra, de la progressiva reducció del nombre absolut d'habitatges llogats, bé per la conversió cap a la propietat, bé per la demolició o ruïna d'aquests. Així, del 46,7% de lloguer de 1970, es passa en només deu anys al 29,5%, a poc més del 20% el 1991, i al 14,9% el 2000 (Trilla, 2001). A més, atès l'augment del valor dels actius immobiliaris respecte altres béns, és fàcil comprendre que, actualment, el mercat de l'habitatge s'orienta quasi exclusivament cap a la venda, i el lloguer és l'única opció possible per a les capes amb menys recursos econòmics, com a pas previ a l'adquisició en propietat o situacions molt més excepcionals lligades a la mobilitat geogràfica temporal.

Lògicament, atès que avui dia el lloguer és una opció majoritàriament dirigida als grups menys solvents, si interrelacionem el règim de lloguer amb altres variables de l'edifici i l'habitatge, aquest mostra percentatges superiors quan es vincula amb problemàtiques residencials com els edificis que tenen un estat de conservació inferior, un menor equipament, manca d'ascensor o major antiguitat; per la qual cosa, en conjunt també entre la gent gran és un règim de tinença característic de les classes més baixes i amb menys recursos.

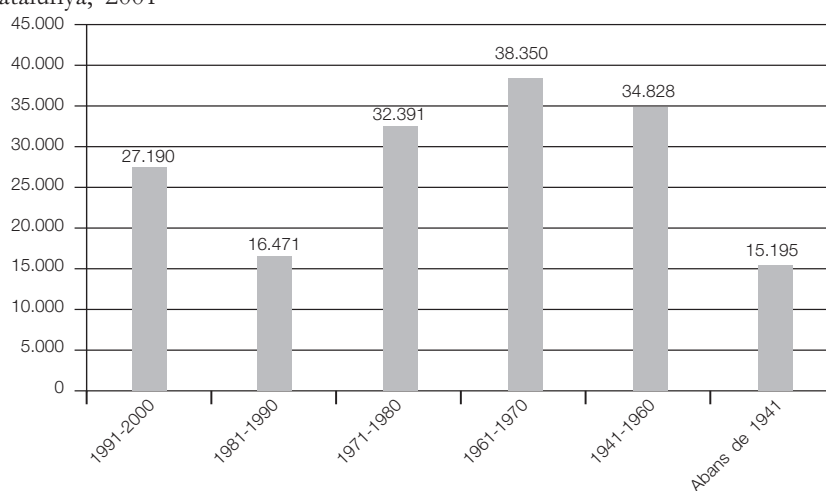
TAULA 3. Evolució del règim de tinença dels habitatges entre 1950 i 1991. Catalunya, 1991

| | 1950 | 1960 | 1970 | 1981 | 1991 |
|-------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Lloguer | 559.026 | 595.687 | 682.237 | 616.065 | 487.280 |
| Propietat | 193.364 | 342.403 | 778.655 | 1.472.290 | 1.869.006 |
| Total | 752.390 | 938.090 | 1.460.892 | 2.088.355 | 2.356.286 |
| % lloguer | 74,3 | 63,5 | 46,7 | 29,5 | 20,68 |
| % propietat | 25,7 | 36,5 | 53,3 | 70,5 | 79,32 |

Font: INE, Censos de població i habitatge 1950, 1960, 1970, 1981 i 1991.

D'igual forma, els resultats del Cens de 2001 reafirmen aquesta tendència cap a la propietat en prop d'un 81% dels catalans, mentre que en règim de lloguer únicament hi havia el 15,2% de la població. Quant a la gent gran, amb les dades del Cens de 2001, la situació és força similar al conjunt de Catalunya, amb només el 15,6% dels nostres ancians en lloguer, és a dir, 168.711 grans respecte un total d'1.079.112 individus. No obstant això, si incorporem la variable de l'any d'arribada a l'habitatge s'observa un canvi de tendència amb la lleu recuperació del lloguer als anys noranta entre els més grans.

GRÀFIC 20. Població de 65 anys i més en règim de lloguer segons any d'arribada. Catalunya, 2001



Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Aquests fets també expliquen un dels problemes més greus que té el parc d'habitatges català: la degradació dels edificis antics (anteriors a 1940 generalment) destinats a habitatge en règim de lloguer amb contractes indefinits molt per sota dels valors de mercat. Aquest contracte indefinit es considera com una càrrega per a la propietat, ja que limita les possibilitats d'obtenir beneficis de l'immoble, ja sia mitjançant el lloguer o la venda. Per tant, atès que la declaració de ruïna de l'edifici resol el contracte sense cap indemnització per al llogater, i tenint present que majoritàriament es tracta d'edificis antics en un estat ja força deficient, l'interès a aturar el procés de degradació sol ser nul, i el manteniment o la reparació d'aquests immobles inexistent. Així, un cop és ferma la declaració de ruïna, la propietat pot procedir a l'enderroc de l'edificació sense cap indemnització per als llogaters, i disposa del solar resultant lliure de tota càrrega.

En aquesta dinàmica, darrerament ha sortit a la llum l'anomenat *mobbing* immobiliari que, respecte aquests llogaters, efectuen alguns propietaris i empreses del

sector amb l'objectiu d'aconseguir que mitjançant pressions de tot tipus² abandonin el seu pis. A la ciutat, aquest fenomen se sol concentrar en entorns urbans més aviat degradats, sovint dins dels centres històrics o els primers eixamples; encara que qualsevol llogater amb dret a pròrroga forçosa és susceptible de patir aquest tipus d'assetjament. Com a exemple de la creixent importància d'aquest fenomen del *mobbing* immobiliari, el mateix síndic de greuges en l'informe extraordinari de l'any 2004 sobre la gent gran dependent³ afirmava que “en relació amb l'habitatge de les persones grans, s'observa un nou problema que es comença a destacar de forma molt preocupant: ens referim als desnonaments, augments del lloguer per sobre dels ingressos del llogater, la finalització dels contractes i diferents tipus d'extorsió, com els enganys o l'anomenat *mobbing* immobiliari practicat per alguns propietaris, empreses o inversionistes del sector”. Per a fer-nos una idea de l'abast del problema, “segons l'informe de la comissió dels Drets de la Tercera Edat del Col·legi d'Advocats de Barcelona, les denúncies formulades en relació amb l'habitatge superen el 18% del total de qüestions exposades; en més de la meitat dels casos s'assegura sofrir situacions de desnonament, i més de la quarta part denuncien l'augment del lloguer per sobre dels propis ingressos; a més a més, amb percentatges inferiors, es denuncia també la fi del contracte de lloguer, l'expropiació i diferents enganys per part dels propietaris, (...), es tracta d'un problema greu que exigeix mesures ràpides i decidides per evitar l'espòli patrimonial de les persones grans”.

En conseqüència, una qüestió clau és quantificar els contractes de lloguer indefinits de la gent gran segons antiguitat ja que en aquests és on es concentren el major nombre de problemes. Segons Trilla (2003), al voltant del 65% dels contractes de lloguer de la gent gran són anteriors a 1985, i per tant, indefinits. Segons el Cens de 2001, si creuem l'any d'arribada amb el règim de lloguer, tenim que aproximadament un 75% dels grans que viuen en règim de lloguer, és a dir, més de 125.000 persones de més de 64 anys, ho fan en el mateix habitatge des de fa més de 20 anys; percentatge lleugerament superior a l'estimat per Trilla, una mica més elevat que el 50% del total de lloguer que per a tot Espanya dóna el Panell de Llars de la Unió Europea;⁴ i força similar als resultats de l'Enquesta de la Regió Metropolitana

2. Mesures com el tall dels serveis d'aigua, llum o gas, la destrossa d'elements comunitaris, la fumigació de l'edifici al·legant necessitats higièniques o plagues, l'abocament de runa a l'escala, la inundació voluntària dels habitatges superiors, foradar les teulades perquè hi hagi goteres, l'engany que el rebut de lloguer es pot pagar trimestralment (procedint al desnonament per impagament), etc.

3. CAÑELLAS, Antoni (2004), p. 123-124.

4. Vegeu al respecte l'informe del BBVA d'octubre de 2003 *Situación inmobiliaria* (p. 23 i següents). El Panell de 1999 (INE 1999), donava que la gent gran espanyola que viu sola té l'habitatge en propietat en un 76% dels casos, en lloguer en un 15%, i en cessió gratuïta fins al 9% restant; en canvi, si es tracta d'una parella en la qual almenys un és major de 65 anys, la propietat augmenta fins al 83%, fent reduir el lloguer fins al 11,4%; amb una situació intermèdia del 80% de propietat en la totalitat de llars. Per gèneres, les dones presenten inferiors percentatges de propietat, amb un pes superior del lloguer i la cessió gratuïta que els homes. En aquest cas, la menor disponibilitat de recursos de les dones és

de l'any 2000, encara que aquesta presenta un percentatge total de lloguer en la gent gran superior, al voltant del 22% dels majors de 64 anys en lloc del 16% del Cens. D'entre tota la gent gran que es troba en lloguer indefinit, cal destacar els prop de 15.000 ancians que varen arribar en el període 1940-1960; i fins i tot 15.000 majors de 64 anys que ho varen fer abans de l'any 1941; circumstància molt indicativa de l'alta probabilitat que l'immoble tingui força mancances tant per la seva antiguitat com per la quasi segura absència de manteniment.

No obstant això, però, si la legislació sobre arrendaments de l'any 1985 va suprimir la pròrroga forçosa, i va incloure les actualitzacions de les rendes amb l'IPC en els nous contractes, l'any 1994, la Llei d'arrendaments urbans (LAU) va afegir encara més problemàtica sobre la situació dels ancians en lloguer. La Disposició Transitòria de la LAU obligava els llogaters de contractes de renda antiga a escollir entre una actualització progressiva de la renda o la seva congelació per un termini de vuit anys, al final del qual es resolvia el contracte; i únicament s'incorporava com a excepció a casos molt concrets de baixos ingressos. Aquesta disposició, de ben segur que ha reduït substancialment el nombre de persones grans en lloguer, però a hores d'ara, no es coneixen les xifres exactes del volum de contractes resolts per aquest motiu.

En els casos de tinença en règim de propietat, la gent gran no sol tenir despeses pendents de pagament⁵ (ja sia per haver finalitzat el pagament o per disposar de l'immoble per herència o altres) o en cas d'existir, aquestes són comparativament molt inferiors a la resta de col·lectius de menor edat. Per tant, cal considerar que, malgrat els baixos lloguers de què disposa la gent gran, les dificultats de pagament de l'habitatge en la gent gran a causa de la seva reduïda renda solen donar-se pel pagament del lloguer. Segons l'Estudi de l'Habitatge a Catalunya, els jubilats i pensionistes mostren un alt percentatge de dificultats de pagament en el moment de la realització del treball, amb un 13,9%; i preveuen una major proporció, en un 16,7%, de dificultats en un futur proper. Aquests percentatges són fruit dels problemes de tipus econòmic i residencial que té aquest col·lectiu; problemes únicament superats pel grup dels aturats, els quals reconeixen dificultats en un 16,7%, i les preveuen en un futur proper en un 33,3% dels casos.

Projeccions del problema

La tendència a la propietat va iniciar-se abans dels anys seixanta, però és en aquesta dècada quan la seva intensitat comença a modificar substancialment l'estructura dels règims de tinença a causa, sobretot, de l'aprovació de la Llei de propietat horitzontal, la regulació dels arrendaments d'aquells anys i l'expansió de l'habitatge de protecció oficial. Propiciat per la política d'habitatge i fiscal duta a terme, i per les

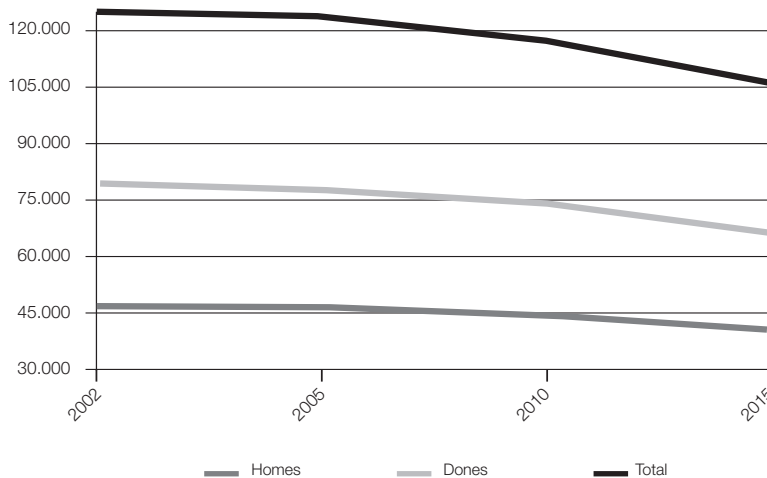
determinant per a la seva menor tinença en propietat respecte els homes. Quant a l'emplaçament, aquest estudi estableix que la propietat és menor en l'entorn urbà (76,8%) que en l'entorn no urbà (87,9%).

5. En un 96,3% dels casos, la gent gran no té cap pagament pendent segons l'ERMB (1995).

constants revaloritzacions dels béns immobles, aquest procés de pèrdua de pes del lloguer va anar creixent progressivament en les dècades següents, per la qual cosa, les projeccions de futur sobre el lloguer són molt clares: el lloguer com a forma de tinença entre la gent gran tendirà a reduir-se en els propers anys de forma notable; molt especialment el lloguer indefinit a causa, d'una banda, del traspàs de molts dels més grans en els propers anys, entre els quals el percentatge de lloguer és superior a altres edats; i, de l'altra, per l'aplicació de la regulació del règim transitori de la Llei d'arrendaments urbans de 1994 sobre les opcions que han d'escollir els llogaters amb contractes anteriors a 1985.

De forma oposada, però, hem d'advertir d'una lleu recuperació del lloguer entre la demanda d'habitatge de la gent gran en els darrers anys, previsiblement com l'única alternativa per als ancians que han de deixar casa seva, ja sia a causa de la resolució de l'anterior contracte, per les deficientes condicions d'habitabilitat, inadaptació o d'accessibilitat de l'immoble anterior; però també cal considerar que pugui tractar-se parcialment d'una nova expressió de la nova vellesa econòmicament més solvent, que opta per viure en zones turístiques, o en un habitatge millor.

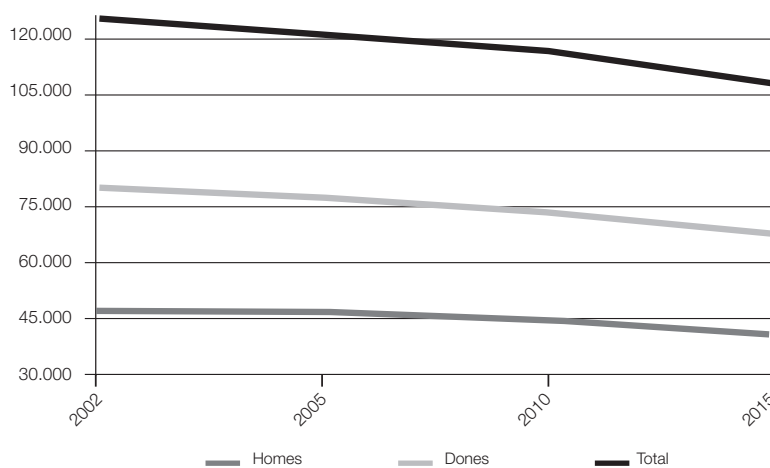
GRÀFIC 21. Projeccions de població de 65 anys i més en règim de lloguer des de 1980. Escenari alt. Catalunya, 2002-2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

Si projectem el nombre de persones grans que viuran en un habitatge amb un contracte de lloguer, confirmem que en valor absolut i relatiu aquest règim de tinença es reduirà al voltant d'un 11-15% en el període 2002-2015; encara que creixerà de forma important, especialment entre els més grans, els majors de 79 anys, amb un increment d'entre el 26-36%.

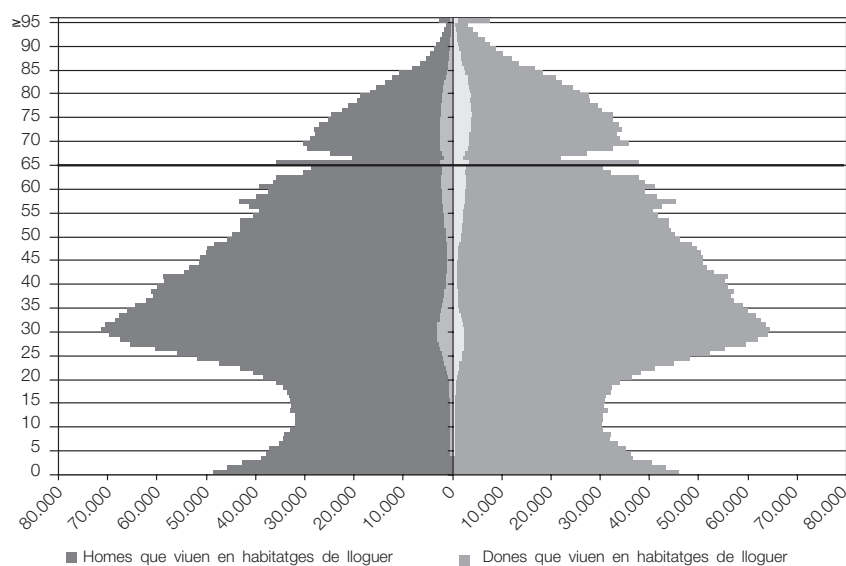
GRÀFIC 22. Projeccions de població de 65 anys i més en règim de lloguer des de 1980. Escenari baix. Catalunya, 2002-2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

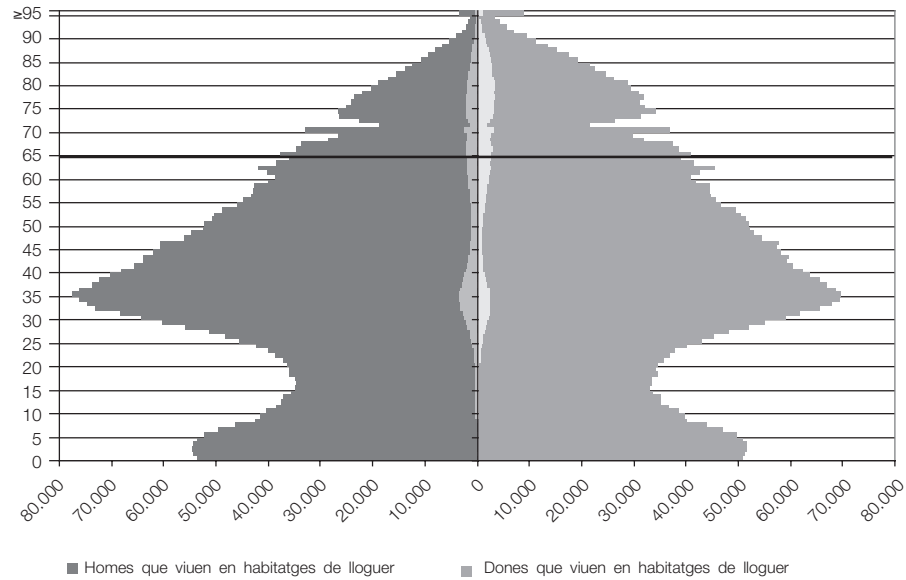
Aquest sobreenvelliment dels grans que viuen en lloguer indefinit queda palès en la forma de pera que agafa la piràmide de població de més de 64 anys que viu en un habitatge amb un contracte de lloguer indefinit.

GRÀFIC 23. Piràmide de població de Catalunya per sexes que viu en règim de lloguer des de 1980. Escenari alt. Catalunya, 2005

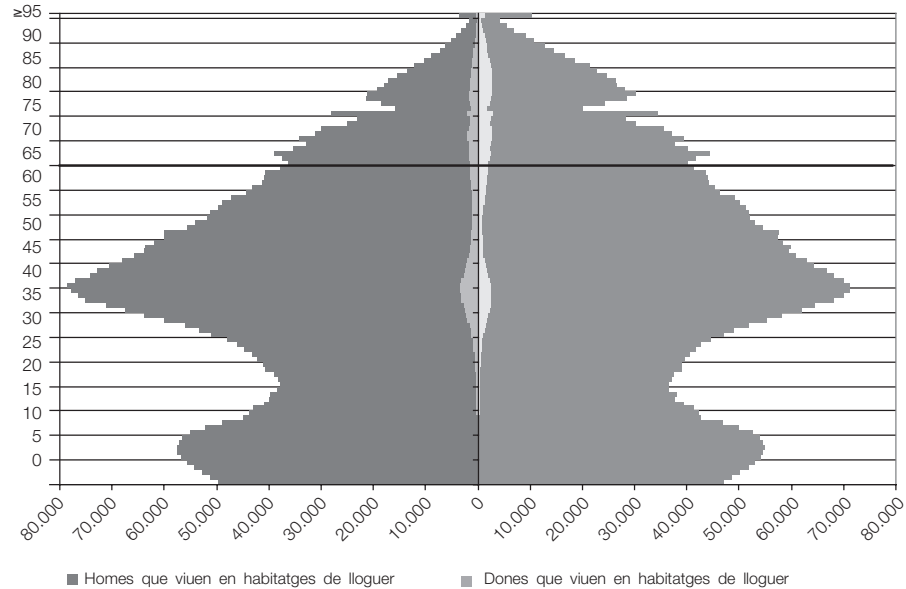


Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE, IDESCAT i Cens 2001.

GRÀFIC 24. Piràmide de població de Catalunya per sexes que viu en règim de lloguer des de 1980. Escenari alt. Catalunya, 2010



GRÀFIC 25. Piràmide de població de Catalunya per sexes que viu en règim de lloguer des de 1980. Escenari alt. Catalunya, 2015



Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE, IDESCAT i Cens 2001.

L'ACCESSIBILITAT ECONÒMICA

Introducció

En l'anàlisi del problema residencial en la gent gran, cal estudiar les condicions econòmiques d'aquest col·lectiu. Com succeeix en qualsevol grup amb problemes residencials, existeix un evident lligam d'aquesta problemàtica amb les condicions econòmiques. En el nostre cas, ateses les particularitats de la vellesa, estendrem la recerca a les seves rendes, pensions, despesa i consum, abast de la pobresa i esforç econòmic que suposa l'habitatge per a les fràgils economies familiars dels més grans, ja que desitgem detectar, més enllà dels resultats globals d'inaccessibilitat econòmica, el volum i la gravetat de la falta de recursos econòmics de la gent gran amb relació a l'exclusió residencial.

Aspectes generals de les condicions econòmiques de la vellesa catalana

En general, tots els estudis sobre les condicions econòmiques de la gent gran destaquen l'alt pes de la pobresa en aquest col·lectiu. A grans trets, l'abast de la pobresa entre els majors de 64 anys se situa, aproximadament, segons la metodologia i les dades emprades, entre un 20% i un 33%. Recentment, en l'informe de l'any 2003 de la Fundació Un Sol Món sobre la pobresa a Catalunya, elaborat a partir de les dades del panell de desigualtats (PaD) de la Fundació Jaume Bofill (fet a partir d'una mostra de 1.730 llars), la incidència de la pobresa en la gent gran arriba al 33,3%; per la qual cosa, sembla que en els darrers deu anys, el percentatge de pobresa entre la gent gran se situa de forma força estable al voltant d'un terç i un quart d'aquest segment de població en funció del llindar de pobresa adoptat, segons les fonts, o l'àmbit d'on provenen les dades dels ingressos o de les despeses de referència.

Igualment, tots els estudis també coincideixen a afirmar que aquesta generalització de la pobresa en la tercera edat s'agreuja a mesura que es redueix el nombre de components de la llar, si parlem dels majors de 75-80 anys, i especialment si parlem de llars amb una dona gran com a sustentadora principal. De fet, el perfil predominant de la pobresa extrema entre els grans és el d'una dona vídua d'edat avançada que viu sola, que depèn exclusivament de la pensió de viduïtat com a únic recurs econòmic.

Quant a les pensions de jubilació i viduïtat, principal font d'ingressos de la gent gran, si bé és cert que des de la dècada dels setanta fins avui, el sistema de pensions ha ampliat les seves cobertures, especialment en les pensions més baixes, sobretot a partir de 1990, estenent les pensions a tota la vellesa amb la concessió de les pensions no contributives a aquells grans que fins aleshores no tenien dret a cap ajuda, la pobresa i l'escassetat de recursos econòmics segueix afectant un percentatge molt important de la gent gran, especialment els més grans i les dones; col·lectius que tenen les menors pensions. Segurament, la menor despesa en prestacions socials de casa nostra comparativament amb altres països del nostre entorn explica la fragilitat econòmica de determinats col·lectius com la gent gran.

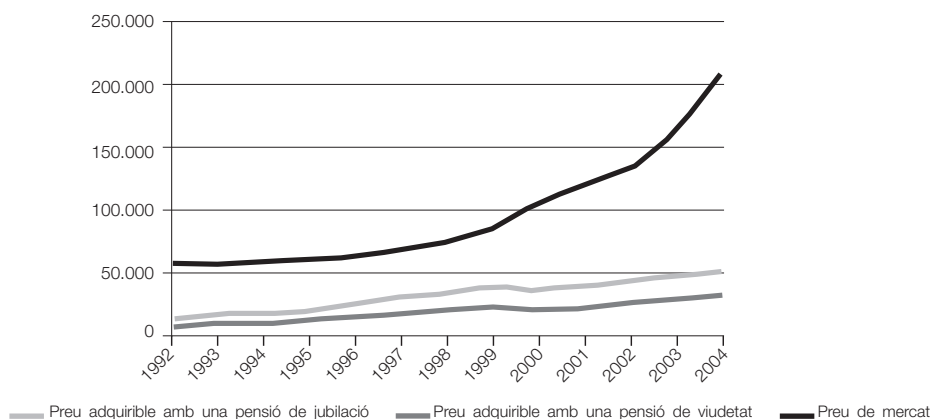
L'accessibilitat econòmica a l'habitatge entre la gent gran

Les limitacions econòmiques de la gent gran comporten que la seva capacitat d'accés al mercat immobiliari estigui molt per sota de les condicions que s'exigeixen. Bàsicament, entre la gent gran, caldria parlar de tres diferents nivells de renda estructurats de la següent forma: la llar formada usualment per una dona, i per tant, que té com a referència les pensions de viduïtat; la llar que té en una pensió de jubilació la seva única font d'ingressos, i les llars amb diverses fonts d'ingressos (dos pensions, plans de pensions o altres) que a partir dels resultats del Panell de Desigualtats de la Fundació Jaume Bofill⁶ estimem els ingressos ponderats en 1,35 pensions de jubilació.

En els gràfics, podem veure com les llars de gent gran que només tenen com a ingressos una pensió de jubilació o de viduïtat, en general, estan molt lluny de poder accedir a un habitatge, distància que s'ha anat eixamplant perquè la millora de les pensions ha estat molt inferior a l'augment dels valors immobiliaris, tot i la millora d'accessibilitat que ha generat la retallada dels tipus d'interès. En el cas de les llars amb ingressos ponderats, la seva situació millora, i en el període 1997-1999, malgrat no poder arribar a les condicions que exigia el mercat, la seva diferència lògicament era la menor de tots els casos considerats. Amb tot, en el període més favorable, 1997-1999, i per als ingressos també més favorables (ponderats), la quota admissible era poc més del 50% de la quota de mercat, situació que ha empitjorat arran de la tendència inflacionista del mercat.

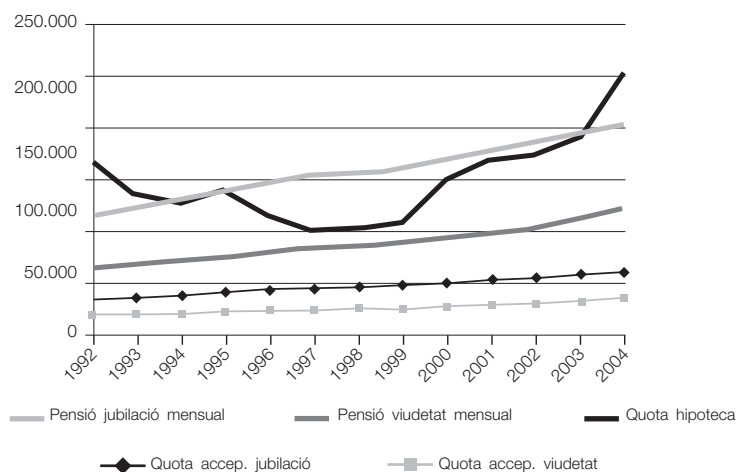
Segons dades de 2004, l'eixamplament de la distància entre el preu desitjable per a les condicions econòmiques dels majors de 64 anys i els preus de mercat és enorme, fins al punt que aquests són quatre vegades més grans que el preu adquirible amb una pensió de jubilació, i aproximadament unes set vegades més gran si parlem d'una pensió de viduïtat.

GRÀFIC 26. Accessibilitat econòmica d'una persona amb pensió de jubilació o de viduïtat per la compra d'un habitatge. Catalunya, 1992-2004



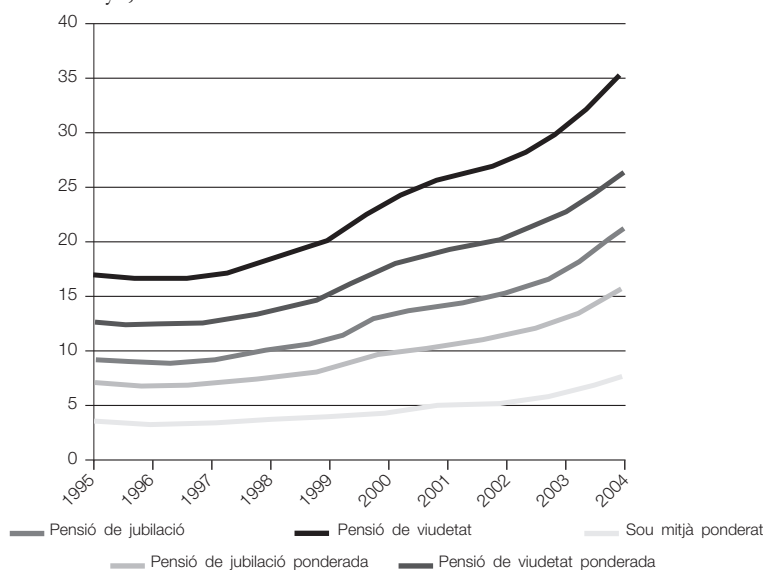
6. Els resultats del Panell de Desigualtats poden consultar-se a www.fbofill.org.

GRÀFIC 27. Comparació de l'esforç respecte una pensió de jubilació o viduïtat amb una quota mensual d'hipoteca de mercat. Catalunya, 1992-2004

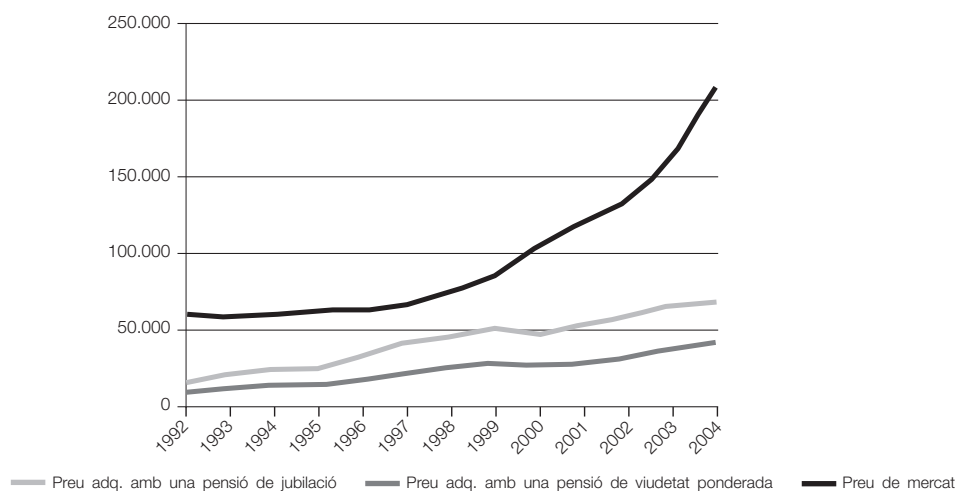


Nota: preus del m² d'obra nova segons dades de la Generalitat de Catalunya; habitatge de 80 m²; hipoteca sobre el 80% del valor de l'habitatge; termini d'amortització de 20 anys per al període 1998-2003, 19 anys per l'any 1997; 17 anys per al 1996 i 15 anys per 1992-1995; coeficient de ponderació dels ingressos de les llars de la gent gran de 1,35. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INSS, INE, BBVA, Direcció General d'Arquitectura d'Habitatge i Ministeri de Foment.

GRÀFIC 28. Comparació de l'esforç mesurat en nombre d'anys de salari necessaris per la compra d'un habitatge a preus de mercat entre una pensió de jubilació (ponderada o no), una pensió de viduïtat (ponderada o no) i el sou mitjà ponderat d'una persona en actiu. Catalunya, 1995-2004

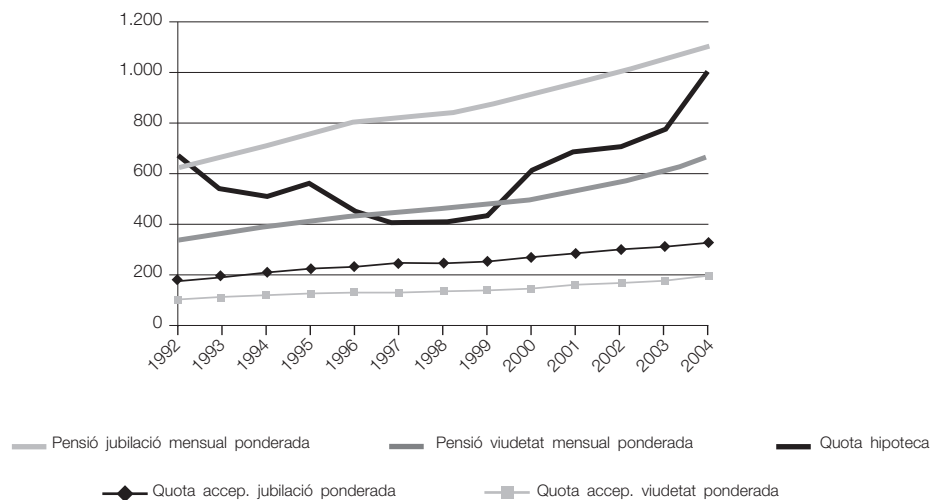


GRÀFIC 29. Accessibilitat econòmica ponderada (1.35) d'una persona amb pensió de jubilació o de viduïtat per la compra d'un habitatge. Catalunya, 1992-2004



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INSS, INE, BBVA, Direcció General d'Arquitectura d'Habitatge i Ministeri de Foment.

GRÀFIC 30. Comparació de l'esforç respecte una pensió de jubilació o viduïtat ambdues ponderades (1.35) amb una quota mensual d'hipoteca de mercat. Catalunya, 1992-2004



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INSS, INE, BBVA, DGAH i Ministeri de Foment.

Projeccions del problema

L'exclusió del mercat de treball del sustentador principal, sigui pensionista, aturat o inactiu, és una constant⁷ en la major part de les llars pobres de Catalunya. En el cas de la població catalana de 65 anys i més, atesa l'edat de jubilació, la desvinculació del món laboral és permanent i generalitzada. Per tant, aquest col·lectiu depèn quasi exclusivament del sistema de benestar social de redistribució de la riquesa, així com dels recursos econòmics adquirits en el període laboral. En aquest context, resulta evident que la pobresa de la vellesa és independent de l'evolució econòmica i té un caràcter permanent; és a dir, és de tipus estructural. Davant aquestes característiques, llevat de l'adopció de mesures específiques de tipus social,⁸ les previsions respecte la futura evolució de la pobresa en la gent gran són absolutament negatives. Les projeccions de futur de la població catalana assenyalen, en tots els escenaris prevists, un augment de la gent gran i un sobreenvelliment d'aquesta mateixa vellesa amb una major acumulació de població en les franges d'edat més elevada (a partir dels 80 anys). D'acord amb les característiques de la gent gran, aquest procés d'envelliment anirà acompanyat, lògicament, d'un increment de les llars de gent gran, constituïdes principalment per un o dos membres. Per contra, com hem vist, la proporció de llars pobres respecte el total augmenta conjuntament amb l'edat del sustentador principal, assolint el major nombre de llars pobres en el grup d'entre 75 i 84 anys. La combinació d'ambdues tendències, la demogràfica d'una banda, amb el procés d'envelliment i sobreenvelliment, i la socioeconòmica de l'altra, que relaciona l'increment de la pobresa amb l'edat, ens duu a una única conclusió possible: en els propers anys creixerà el volum i la proporció de pobres amb edats superiors als 64 anys.

Nogensmenys, el procés d'envelliment previst pels propers anys tindrà com a protagonistes les generacions d'immigrants que van arribar a Catalunya les dècades dels seixanta i setanta; i que entraran en la jubilació en els propers anys. Aquest col·lectiu, com hem vist anteriorment, s'ha relacionat força amb la pobresa dels menors de 65 anys (alta proporció d'atur, baixos nivells d'estudis, etc.), per la qual cosa, atès que la jubilació comporta un major risc d'entrar en una situació de precarietat, les perspectives de l'envelliment d'aquestes zones⁹ (Barcelonès, àrea metropolitana i Tarragonès, principalment) no són gens bones; cal preveure que aquesta pobresa vinculada a la vellesa augmenti notablement en aquestes comarques. No obstant això, també hi ha un segment de població que arribarà al llindar dels 65 anys properament i que disposa

7. Segons la Fundació Un Sol Món, aquesta situació suposa una característica del 81% de les llars pobres.

8. Mesures dirigides a la millora de les pensions, a la dotació d'ajudes en matèria d'habitatge, serveis assistencials o altres, preferentment.

9. Cal afegir que aquests àmbits tenen, a més i de forma generalitzada, un nivell de renda i despeses superiors a la mitjana catalana; i respecte els preus dels habitatges, els preus també se situen entre els més elevats.

de recursos econòmics suficients, patrimoni immobiliari i altres béns; a més d'una pensió de jubilació força superior a la mitjana, que previsiblement li permetrà gaudir d'una jubilació sense dificultats econòmiques. En aquest sentit, el creixent paper del plans de pensions subscrits pels nous jubilats serà un aspecte determinant, sobretot si tenim en compte les previstes dificultats en el futur manteniment de l'actual sistema de pensions.

Quant a la pobresa en les dones majors de 64 anys, cal distingir entre les noves ancianes i les més grans. Per a les dones que l'any 2001 ja tenien prop de 70 anys no es preveu que la seva situació millori en els propers anys, sinó tot el contrari (probablement si enviduen), a causa de motius demogràfics, així com la reduïda quantia de les pensions de viduïtat. Pel que fa a les futures jubilades, malgrat que la incorporació de la dona al món laboral ha estat encara força excepcional en les generacions que entraran properament en edats superiors als 64 anys, és molt possible que els seus recursos econòmics puguin ser almenys superiors als de generacions anteriors.

Finalment, els estudis sobre el futur de l'actual sistema de pensions, atès el creixent nombre de pensionistes respecte els treballadors, posen l'èmfasi en l'esforç de l'administració únicament en el manteniment de les quantitats que actualment es perceben, és a dir, en els millors dels casos es podrà mantenir el sistema actual i resten quasi descartades les millores substancials.

Però aquesta pobresa no serà generalitzada, i es donarà simultàniament amb un increment de la renda mitjana de la gent gran pel fet que una part de la nova ancianitat serà econòmicament força benestant; és a dir, en certa forma, la polarització social que està experimentant la nostra societat s'estendrà cap al segment de la gent gran, i sota un millor nivell generalitzat, malauradament s'amagarà un bon nombre d'ancians en situacions precàries.

DIAGNOSI I CONCLUSIONS

Aspectes generals

El conjunt de la població de 65 anys i més constitueix un dels grups més afectats per l'actual problema de l'habitatge. És un fet que els grans catalans viuen en habitatges més antics, deficientes, mal equipats, menys accessibles i més sovint sense ascensor que la resta de la població. Dins del conjunt de polítiques socials vers la vellesa, la política d'habitatge hauria de ser una necessitat i una línia d'actuació prioritària i fonamental, tant per la seva pròpia finalitat com per la seva repercussió en altres polítiques.

Les projeccions demogràfiques amb horitzó l'any 2015 assenyalen un augment percentual i absolut de la gent gran i, alhora, un efecte paral·lel de sobreenvelliment, és a dir, un augment de la població de 80 anys i més. Aquest fenomen serà molt important en la creixent inadaptació dels habitatges a les necessitats d'aquest col·lectiu. Aquest major pes de la gent gran en la població serà fruit principalment

de l'entrada en la jubilació dels immigrants provinents de la resta d'Espanya arribats majoritàriament als anys seixanta i setanta.

Les condicions econòmiques de la gent gran, a causa, fonamentalment, de la seva exclusió del mercat de treball, són, en global, inferiors a les del conjunt de la societat catalana, i presenten un elevat índex de pobresa, inclosa l'anomenada extrema pobresa, llindar sota el qual hom pot considerar que no queden cobertes les mínimes necessitats alimentàries i habitacionals. El perfil de la pobresa en la vellesa se centra en la franja de 75 a 84 anys, el sexe femení, i en llars constituïdes per una o dues persones de 65 anys i més. La situació del pensionista al marge del mercat de treball comporta que es tracta d'una situació independent de les circumstàncies canviants del cicle econòmic i, per tant, desvinculada de tot aspecte estructural. Arran d'aquest fet, aquest col·lectiu depèn quasi totalment del sistema de benestar social, independentment del cicle econòmic.

En conjunt, la gent gran catalana viu en els habitatges més antics, més freqüentment en edificis sense ascensor, amb un estat de conservació més deficient, amb un nivell de dotació de les instal·lacions i serveis inferior al conjunt de la població; i malgrat la majoritària tinença en propietat, el règim de lloguer presenta un percentatge superior a la resta de la població. Tanmateix, aquesta pitjor situació s'accentua amb l'edat del grup estudiat i, per tant, les necessitats derivades del sobreenvelliment demogràfic es donen als habitatges més precaris.

El nucli del problema de l'habitatge entre la gent gran és la nefasta combinació de pobresa i parc antic i deficient que afecta un molt ampli segment de la vellesa catalana. L'estesa precarietat econòmica en la vellesa catalana i les limitacions de l'actual sistema de pensions són un obstacle usualment insalvable per a molta gent gran que no té les necessitats residencials cobertes, ja sia per manca d'habitatge o per inadequació d'aquest. I malauradament, aquest grans amb problemes d'habitatge són molts, ja que per motius històrics i socioeconòmics, és molta la gent gran que viu en el segment del parc residencial català més antic, degradat i deficient.

La vellesa catalana constitueix un grup molt heterogeni i, per tant, aquestes inferiors condicions dels habitatges ocupats per gent gran tenen diferents cares: els desnonaments, les edificacions ruïnoses i molt deficientes en tots els aspectes, els problemes d'accessibilitat i inadequació de l'habitatge i els habitatges amb problemes de deficiències menors (dèficits en l'equipament, patologies estructurals o constructives que no comprometen l'estabilitat o l'habitabilitat, etc.). Les situacions de la gent gran sense sostre, que viu en situacions al llindar de la ruïna o en habitatges extremadament deficientes (sense aigua corrent, bany o energia elèctrica), o que senzillament han iniciat un procés d'institucionalització a fi de disposar d'allotjament (atès que no tenen recursos econòmics suficients) són els casos més greus del problema. Acostuma a tractar-se de gent gran amb molt pocs recursos econòmics, majors de 75 anys, que no disposen d'habitatge en propietat, que viuen Barcelona, àrea metropolitana o altres municipis més aviat grans.

Existeix un estreta relació entre el problema de l'habitatge en la gent gran i la legislació d'arrendaments urbans, especialment en els casos de les edificacions més antigues dels centres històrics. Actualment el lloguer constitueix l'única alternativa per als col·lectius amb menors recursos econòmics. En el cas de la gent gran, el lloguer presenta un percentatge superior a la mitjana de la població ja que, a mitjan segle xx, el lloguer era el règim més estès; i a més a més, la normativa proteccionista del llogater els garanteix un preu de lloguer molt inferior al de mercat. En aquest context, la propietat considera el lloguer com una càrrega, per la qual cosa, reduirà al mínim les despeses de manteniment i procurarà aconseguir una declaració de ruïna de l'edifici amb la qual resoldre el contracte sense cap tipus d'indemnització i comercialitzar el solar resultant. Aquesta problemàtica que actualment no té cap solució efectiva és la realitat que es troba darrere de moltes situacions de ruïna que afecten majoritàriament la gent gran. En conseqüència, atesa la legislació d'arrendaments, l'evolució dels preus del mercat immobiliari, la situació econòmica de la gent gran i l'estat del parc d'habitatges català més antic, si analitzem les condicions residencials de la vellesa des de la perspectiva del règim de tinença, el problema es manifesta clarament en el lloguer. Mentre que els propietaris poden desenvolupar fórmules d'ajuda autofinançades amb el seu patrimoni (perfeccionant i afavorint la hipoteca-pensió, el vitalici immobiliari o similars), el llogater es troba en pitjors condicions i amb menys recursos, per la qual cosa la seva millora hauria de ser un objectiu prioritari en les polítiques d'habitatge vers la gent gran.

D'altra banda, els problemes d'accessibilitat i inadequació de l'habitatge solen ser, en l'aspecte residencial, les dificultats quantitativament més importants de la gent gran; i segons les projeccions de població, amb el creixent sobreenvelliment, l'augment proper de la dependència i les discapacitats, fan preveure un futur creixement d'aquest problema. Les situacions de dependència i discapacitat que es donen amb l'edat, especialment a partir dels vuitanta anys, requereixen uns estàndards superiors de dimensionament, confort i equipament que no tenen els habitatges en què viuen, ans al contrari, com veiem, són en conjunt inferiors a la mitjana. La deficiència més greu del parc immobiliari vers la vellesa és la manca d'ascensor en l'edifici. La combinació de mobilitat reduïda i manca d'ascensor pot limitar la vida de la gent gran al seu habitatge exclusivament. Estadísticament, a Catalunya més del 60% dels ancians no disposen d'ascensor a l'edifici on viuen, més del 75% ho fan en edificacions no accessibles; mentre que un terç dels grans tenen alguna discapacitat. Per tant, en termes absoluts, dels poc més d'un milió d'ancians catalans, més de 130.000 tindrien una mobilitat reduïda i viurien en edificacions sense ascensor; xifra que arribaria als 170.000 grans si parlem de construccions no accessibles que allotgen ancians discapacitats.

Els problemes exposats augmenten amb l'edat, i afecten especialment les dones a causa de la feminització de la vellesa i de la pobresa; i els més grans, els ancians i ancianes de 80 anys i més, ja que a mesura que augmenta l'edat, les condicions resi-

dencials empitjoren, els recursos econòmics minven i les limitacions físiques augmenten. Aquests dos trets característics del problema, feminització i sobreenvelliment, també ho són dels grans que viuen sols, per la qual cosa el problema de l'habitatge també es relaciona directament amb les llars unipersonals d'ancians. Per tant, malauradament, com majors són les necessitats dels grans, menor és la possibilitat que l'habitatge on viuen s'adeqüi a la seva situació física, econòmica i assistencial.

Des d'una altra òptica, i sense tenir en compte els sense sostre, la manifestació més greu del problema de l'habitatge entre la gent gran són els anomenats casos d'infrahabitatge, és a dir, aquells habitatges que són extremadament inadequats per a viure-hi, ja sia a causa de l'estat de conservació, deficiències constructives, manca d'instal·lacions bàsiques o altres factors que n'impedeixen l'habitabilitat. Tot i ser la problemàtica amb menys abast entre la gent gran, són força preocupants els més de 8.600 ancians (un 0,86%) que viuen a Catalunya en edificis considerats ruïnosos; o en matèria d'instal·lacions, els més de 6.600 catalans majors de 64 anys (0,6%) que no tenen aigua corrent, clavegueram o ambdues coses a casa seva; o els 16.000 grans que no disposen de lavabo a casa seva (1,5%). En conjunt, podríem quantificar que aquesta situació afecta a prop d'un 3% de la vellesa catalana.

Des d'un vessant estrictament econòmic, si la precarietat és un fet en moltes de les llars on viuen els majors de 64 anys, cal preveure també importants esforços en molts casos per a poder fer front al pagament de l'habitatge entre la gent gran. Afortunadament, la majoria dels grans són propietaris del seu habitatge i sense pagaments pendents (o gairebé), per la qual cosa, és en el percentatge de gent gran que viu en règim de lloguer on trobarem el major nombre d'ancians amb dificultats de pagament, sobretot si no han pogut mantenir un contracte de renda antiga. En aquest aspecte, l'anàlisi de l'esforç econòmic per accedir a un habitatge entre els grans és rotunda: en la majoria dels casos, els ingressos de la llar no permeten afrontar els costos d'un lloguer a preu de mercat, molt especialment si la llar està formada per una dona gran vídua.

Projeccions del problema

L'envelliment de la població i la pèrdua de les condicions físiques i psíquiques que l'acompanyen tenen un doble efecte en l'evolució del problema. D'una banda, l'augment del col·lectiu de gent gran comporta un increment d'afectats; i de l'altra, el sobreenvelliment i l'augment de necessitats fruit del deteriorament per l'edat té una negativa incidència en l'evolució qualitativa de les necessitats. En conseqüència, estem davant d'un problema emergent, ja que, en qualsevol dels escenaris previstos, l'increment de la població de 65 anys i més serà un fet en els propers anys, i sobretot serà especialment intens entre les dones, i els més grans, els ancians de 80 anys i més.

Certament, amb el temps variarà la forma i la intensitat amb què es manifesta el problema de l'habitatge en la gent gran. En principi, l'anàlisi del futur dels ancians i

de l'evolució del procés d'envelliment fa preveure una ancianitat molt més polaritzada, on coexistiran simultàniament els problemes actuals amb un creixent segment de gent gran que no té problemes econòmics ni residencials, ja que gaudeixen d'un nivell superior a la mitjana. Així mateix, en termes percentuals, la nova vellesa gaudeix d'unes condicions residencials lleugerament millors; però a causa del seu gran pes demogràfic, paradoxalment aquesta millora no farà reduir el nombre absolut d'ancians amb problemes, sinó tot el contrari. Però el més preocupant de cara als propers anys no seran els joves vells, sinó el sobreenvelliment, els majors de 75-80 anys que tenen unes condicions físiques molt minvades, amb predomini de les discapacitats i les situacions de dependència, uns habitatges usualment inadequats i unes precàries condicions econòmiques.

Previsiblement, uns dels pitjors problemes en termes quantitius continuaran essent els derivats de la manca d'ascensor i de les condicions d'accessibilitat deficientes, sobretot si tenim present que el sobreenvelliment serà l'aspecte més remarcable de l'evolució demogràfica de la vellesa catalana. L'augment previst dels problemes d'accessibilitat i de la manca d'ascensor serà en el període 2002-2015 d'un 17% i 14% respectivament, i per tant, cadascun d'aquests factors afectarà l'any 2015 aproximadament més d'un milió de persones (l'accessibilitat) i a unes 800.000 persones de més de 64 anys (la manca d'ascensor).

Així mateix, la progressiva extinció dels contractes d'arrendaments antics previsiblement farà que aquesta problemàtica es vagi substituint per una creixent manca de solvència econòmica dels grans que no són propietaris del seu habitatge. Amb tot, es tracta d'una problemàtica actual que s'anirà extingint lentament amb l'aplicació de la llei i la defunció dels llogaters; per la qual cosa, atesa l'avançada edat de molts dels afectats, és de ben segur un dels problemes més urgents que cal resoldre. Cal preveure, però, que en el període 2002-2015 la reducció del nombre de gent gran amb contractes de lloguer indefinit sigui aproximadament del 14-15%.

Quant a la resta de problemàtiques, malauradament es mantindran en el futur de forma estable o fins i tot augmentaran, encara que en termes relatius, amb una menor incidència entre la gent gran. En aquest sentit, el manteniment del sistema de pensions, el major pes dels plans de pensions en les generacions més joves, la major proporció de propietaris i la incorporació de la dona al mercat de treball seran en bona part responsables de la millora de les condicions econòmiques i residencials de la vellesa catalana en els propers anys.

En el pla socioeconòmic, tenint present les pessimistes previsions sobre el futur de l'actual sistema de pensions espanyol, el procés d'envelliment en què es troba la societat catalana no sembla apuntar cap a una reducció de la pobresa en la gent gran, sinó més aviat tot el contrari.

BIBLIOGRAFIA

- DIPUTACIÓ DE BARCELONA (2002). *Enquesta de la Regió Metropolitana de Barcelona. Informe General*.
- INSTITUT D'ESTADÍSTICA DE CATALUNYA (1991). *Cens d'habitatges 1991*. Generalitat de Catalunya. Barcelona.
- INSTITUT D'ESTADÍSTICA DE CATALUNYA (2004). *Projeccions de població de Catalunya (base 2002) Principals resultats en els horitzons 2006, 2015 i 2030*. Institut d'Estadística de Catalunya. Generalitat de Catalunya. Barcelona.
- INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS I METROPOLITANS DE BARCELONA (2002a). *Enquesta de la Regió de Barcelona 2000. Informe General*. Diputació de Barcelona.
- INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS I METROPOLITANS DE BARCELONA (2002b). *Condicions de vida de la gent gran a Barcelona*. Diputació de Barcelona.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. *Censo de edificios 1950, 1960, 1970, 1980 y 1990*.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. *Censo de población y vivienda 1950, 1960, 1970, 1981 y 1991*. Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2001). *Encuesta sobre discapacidades, deficiencias y estado de salud, 1999*. Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2004). *Censo 2001. Resultados detallados* (www.ine.es).
- RENAU, E. TRILLA, C. (2000). *Els joves catalans i l'habitatge*. Secretaria General de la Joventut. Barcelona.
- RENAU, E. TRILLA, C. i altres (2001). *Estudi de l'habitatge a Catalunya 2000*. Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Barcelona.
- (2003). *Estudi de l'habitatge a Catalunya 2002*. Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Barcelona.

