

ENVEJECIMIENTO Y VIVIENDA: LAS NECESIDADES DE LA GENTE MAYOR EN CATALUÑA

JORDI BOSCH

Centre d'Estudis Demogràfics

INTRODUCCIÓN

El derecho a una vivienda digna constituye un derecho básico dentro del conjunto de necesidades del ser humano, y por lo tanto, la violación de este derecho a la vivienda impide cualquier posibilidad de llevar una vida digna.

El problema de la vivienda, entendida básicamente como un problema de desigualdad social, afecta muy especialmente a determinados colectivos como los inmigrantes, los jóvenes y la gente mayor, de hecho, el objetivo de que todos los ciudadanos dispongan de una vivienda digna es uno de los retos todavía pendientes hoy en día en nuestra sociedad.

En Cataluña, de entre los colectivos más necesitados en materia de vivienda, destacamos el grupo de la gente mayor fundamentalmente por tres circunstancias: el proceso de envejecimiento de la población catalana, las precarias condiciones socioeconómicas de la tercera edad y las necesidades tipológicas, sanitarias asistenciales específicas que genera la progresiva pérdida de las facultades físicas y psíquicas que acompaña al proceso de envejecer.

Los problemas residenciales de la gente mayor se pueden estructurar en grandes grupos: los problemas de accesibilidad y movilidad; las infraviviendas y las necesidades de rehabilitación; los problemas vinculados al régimen de alquiler; y las dificultades de accesibilidad económica. Sin embargo, hay que tener presente que estas problemáticas tienden a manifestarse simultáneamente, de forma que lo más usual es sufrir al menos 2 o 3 de estos problemas al mismo tiempo. Veamos a continuación el presente y futuro de estos problemas.

1. LOS PROBLEMAS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

1.1. *Introducción:*

La accesibilidad en los edificios residenciales es uno de los aspectos que más influyen sobre las condiciones de vida de la gente mayor. Según la Encuesta sobre Discapacidades, Deficiencias y Estado de Salud del año 1999 hecha por el INE, en Cataluña, del total de 1.033.387 personas de 65 años y más, 339.553 tenían alguna

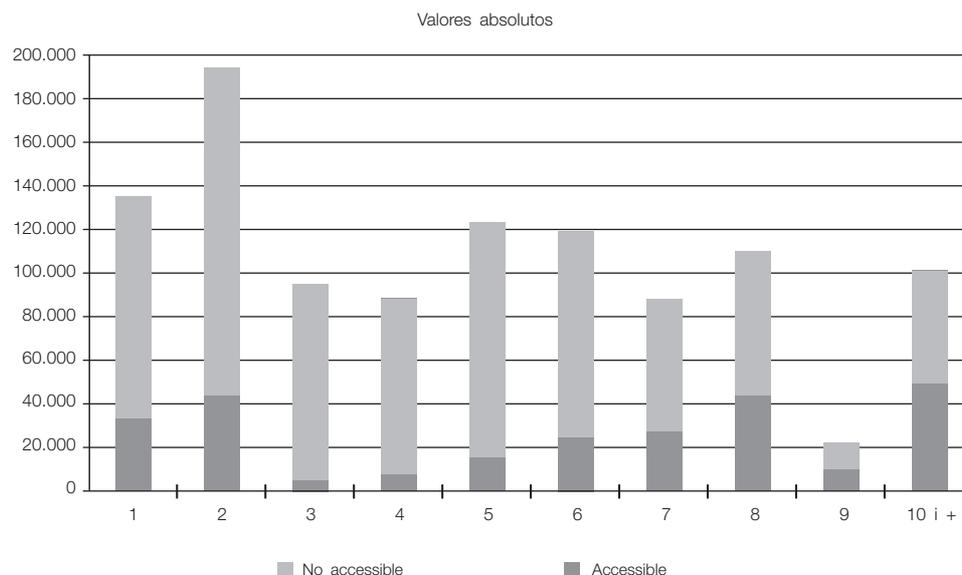
discapacidad, cifra que supone una tasa por mil habitantes de 65 años y más de 328,58, frente una tasa de 322,11 por mil habitantes de 65 años y más en el conjunto de España; es decir, una incidencia ligeramente superior en Cataluña que en el conjunto del Estado. Si extrapolamos los resultados al conjunto de la población catalana según datos del censo del año 2001, tenemos que del total de 6.343.110 catalanes censados, 1.104.113 tienen 65 años y más, y de éstos, en torno a 365.000 individuos de 65 años y más sufren alguna discapacidad y, en diferentes niveles, una situación de dependencia.

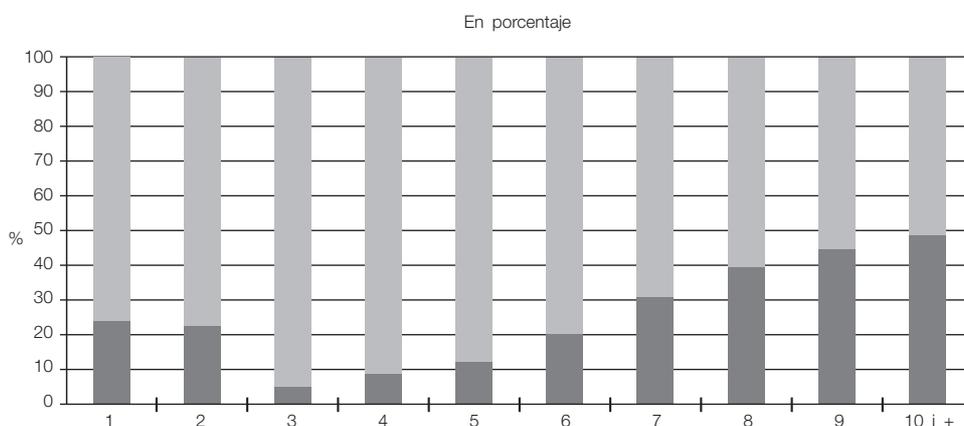
Por consiguiente, ante la gran proporción de discapacidades en el conjunto de la población de 65 años y más, principalmente en cuestiones de movilidad, la disponibilidad de ascensor en los edificios donde vive la gente mayor coge un papel determinante en la calidad de vida de estas personas.

1.2. Anàlisi general de la situació de Catalunya.

Desgraciadamente, en el conjunto de Cataluña, las viviendas de la gente mayor disponen de aparato elevador en una proporción muy menor a la del resto de grupos de edad. Según los datos del Censo del año 2001, en total, unas 673.738 personas mayores de 64 años no disponen de ascensor en el edificio donde viven, es decir, el 62,7% de la ancianidad catalana; mientras que en el conjunto de toda la población catalana, la falta de ascensor afecta al 59,8% de la población.

GRÁFICO 1: Población de 65 años y más que vive en edificios sin ascensor según número de plantas del edificio. Cataluña 2001.





Fuente: Elaboración propia según datos del Censo 2001.

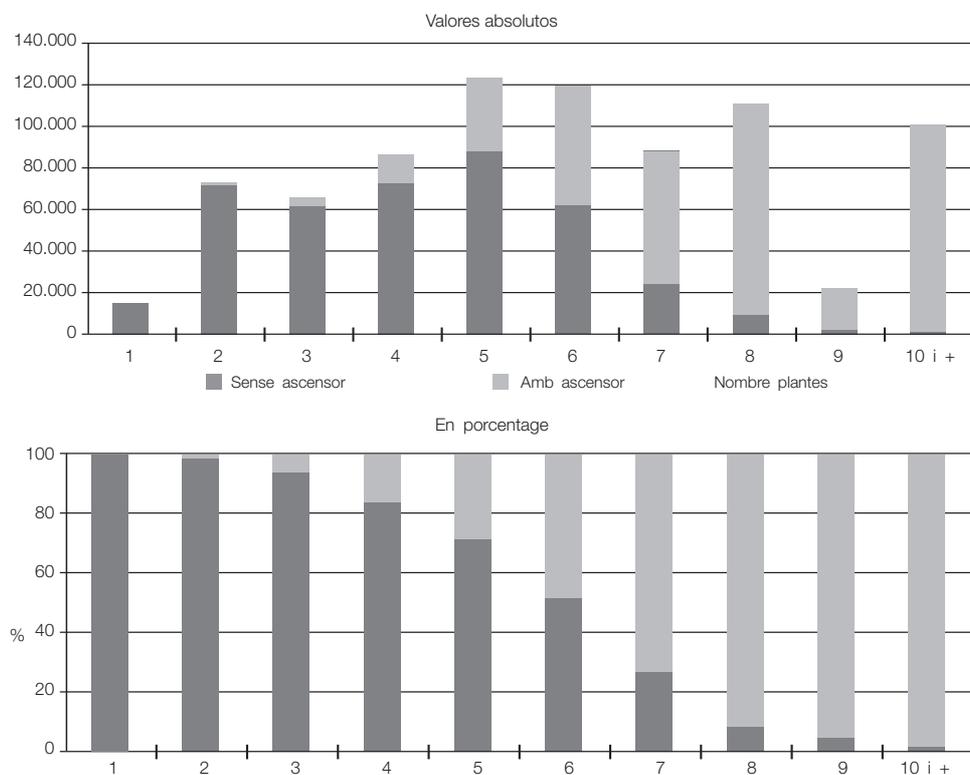
Pero la importancia de la falta de ascensor depende en buena parte del número de plantas del edificio¹. En edificios de más de 7 plantas de altura sin ascensor hay en Cataluña 21.341 ancianos; 60.927 en edificios de 6 plantas, 90.477 en 5 plantas; 72.175 en 4 plantas, 87.865 en 3 plantas, y más de 230.000 mayores de 64 años en edificios de una y dos plantas, de entre los cuales, una gran mayoría su ausencia no supone ningún problema porque se trata de viviendas unifamiliares. En consecuencia, si excluimos los casos que por tipología la falta de ascensor no es algo fundamental, aproximadamente más de 320.000 personas mayores tienen o tendrán en un futuro próximo graves problemas de movilidad debido a la falta de ascensor en el edificio donde viven. Con estos resultados, no es de extrañar que el 65% de los mayores expresen en la encuesta mencionada del IMSERSO que tienen dificultades para desplazarse fuera del hogar.

En un planteamiento más amplio de las barreras arquitectónicas que pueden presentar los edificios, podemos analizar la situación de la gente mayor por medio del concepto de la accesibilidad, entendida, según definición censal, como aquella propiedad de la edificación que permite desplazarse, tanto horizontalmente como verticalmente, al individuo en una silla de ruedas sin problemas y con total normalidad. Como ya se puede intuir, se trata de un parámetro más exigente que la disponibilidad de ascensor, y que por lo tanto, cumple un porcentaje bastante bajo de las edificaciones. En Cataluña, el año 2001, un 76% de la población de 65 años y más vive en edificios no accesibles, porcentaje idéntico si hablamos de hogares encabezados por una persona mayor. En el conjunto de la población, la proporción de población alojada en

1. No incorpora los mayores que viven viviendas unifamiliares, alojamientos colectivos o edificios destinados principalmente a locales comerciales con alguna vivienda.

condiciones no accesibles baja ligeramente hasta el 74,3% del total, y por lo tanto, nuevamente las viviendas donde vive la gente mayor muestran más problemáticas que el resto. Al igual que sucede con el ascensor, las condiciones de accesibilidad son inferiores en los edificios más antiguos, de forma que la probabilidad de que el anciano viva en un edificio no accesible llega a cerca del 90% si ha sido construido al principio del siglo XX, y baja hasta el 64% si la construcción del inmueble ha sido en la década de los noventa. A medida que aumenta el número de plantas, el porcentaje de gente mayor en condiciones de accesibilidad también aumenta.

GRÁFICO 2. Población de 65 años y más que vive en edificios sin ascensor según número de plantas del edificio. Catalunya 2001.



Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

1.3. Proyecciones del problema.

Porcentualmente, los futuros ancianos viven edificios en mejores condiciones de accesibilidad, y con más probabilidad de tener ascensor. Por tramos de edades, de forma constante, las peores condiciones afectan más a menudo a los mayores de 79 años. Pero, esta mejora estadística no reduce el problema porque en número abso-

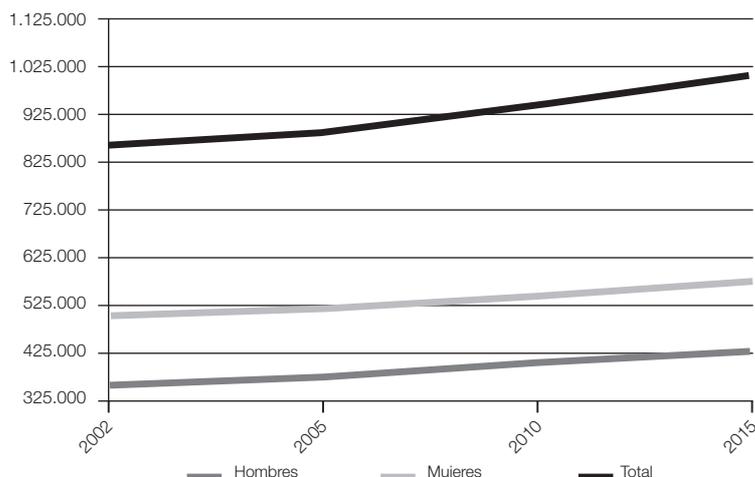
luto, las previsiones apuntan hacia un incremento de los granos afectados, tanto por carencia de ascensor como por inaccesibilidad. Así, actualmente hay cerca de 800.000 catalanes de entre 50 y 65 años que viven edificios no accesibles, y de éstos, más de 600.000 no tienen ascensor, por lo cual, según la evolución de la esperanza de vida en este segmento, irán envejeciendo en edificios que no se adaptarán a las limitaciones de movilidad que en muchos casos sufrirán estos futuros ancianos.

Nuevamente, el problema más grave parece que volverá a afectar con más fuerza a los más viejos. Entre la población de 65 a 79 años, los datos del 2001 nos muestran como más de 500.000 ancianos viven sin ascensor, cifra que sube hasta los 620.000 si hablamos de accesibilidad. En número de hogares encabezados por una persona mayor, estas cifras suponen 292.635 viviendas sin ascensor y 361.405 viviendas no accesibles.

Si introducimos en el estudio las proyecciones demográficas con horizonte en el año 2015, confirmamos como en los próximos años, los problema de la accesibilidad crecerán de una forma preocupante, puesto que previsiblemente, el año 2015 habrá en Cataluña algo más de un millón de mayores en viviendas no accesibles, cifra que supone en términos porcentuales un aumento del 17% de afectados en el periodo 2002-2015. De hecho, las proyecciones nos muestran un crecimiento sostenido y constante, manteniéndose en todo el intervalo de tiempo el mayor número de mujeres que sufren esta carencia.

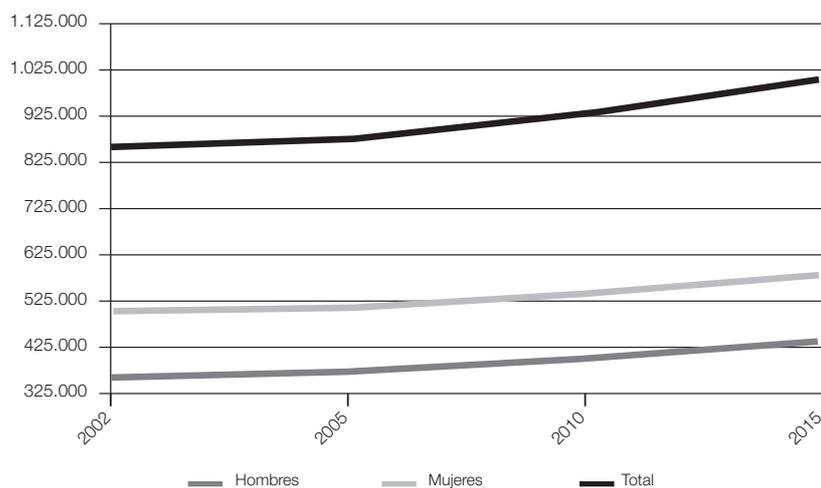
Sin embargo, debido al proceso de sobrevejecimiento, el aumento más importante será el crecimiento de los problemas de accesibilidad entre las personas de 80 años y más, con un espectacular incremento del 50-62% según el escenario considerado.

GRAFICO 3. Proyecciones de población que vive en edificios no accesibles. Escenario alto. Cataluña 2002-2015.



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

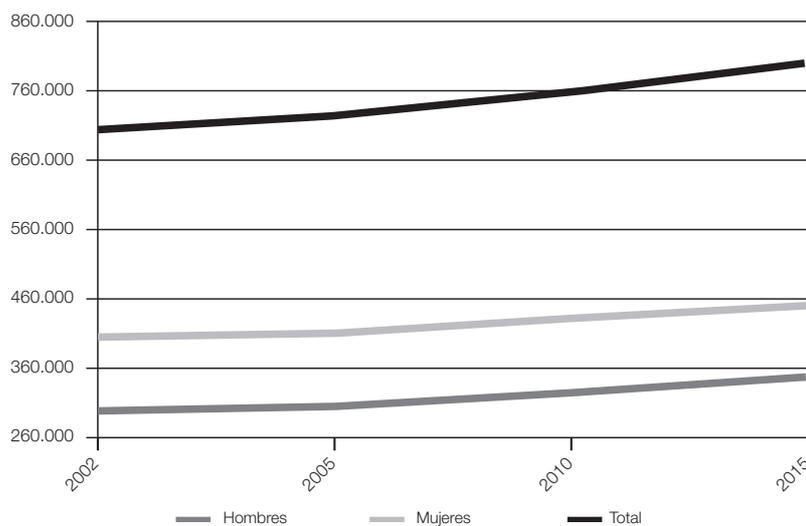
GRAFICO 4. Proyecciones de población que vive en edificios no accesibles. Escenario bajo. Cataluña 2002-2015.



Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Censo 2001.

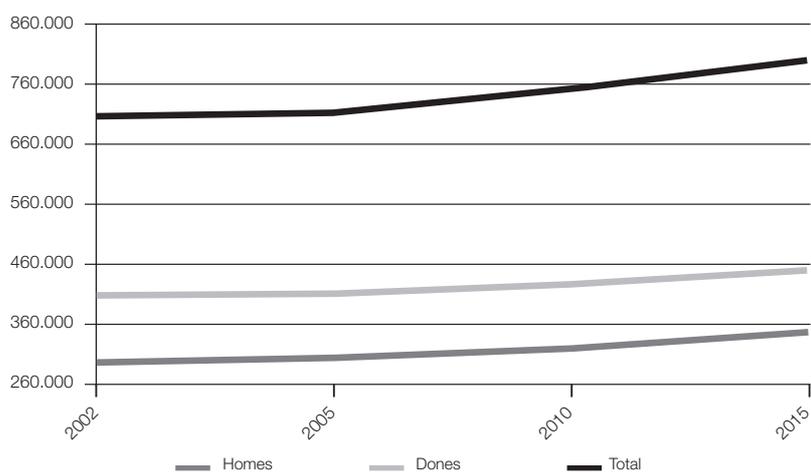
El mismo patrón se repite en las proyecciones del número de mayores sin ascensor, con un crecimiento de aproximadamente un 20% en el periodo 2002-2015.

GRAFICO 5. Proyecciones de población que vive en edificios sin ascensor. Escenario alto. Cataluña 2002-2015.



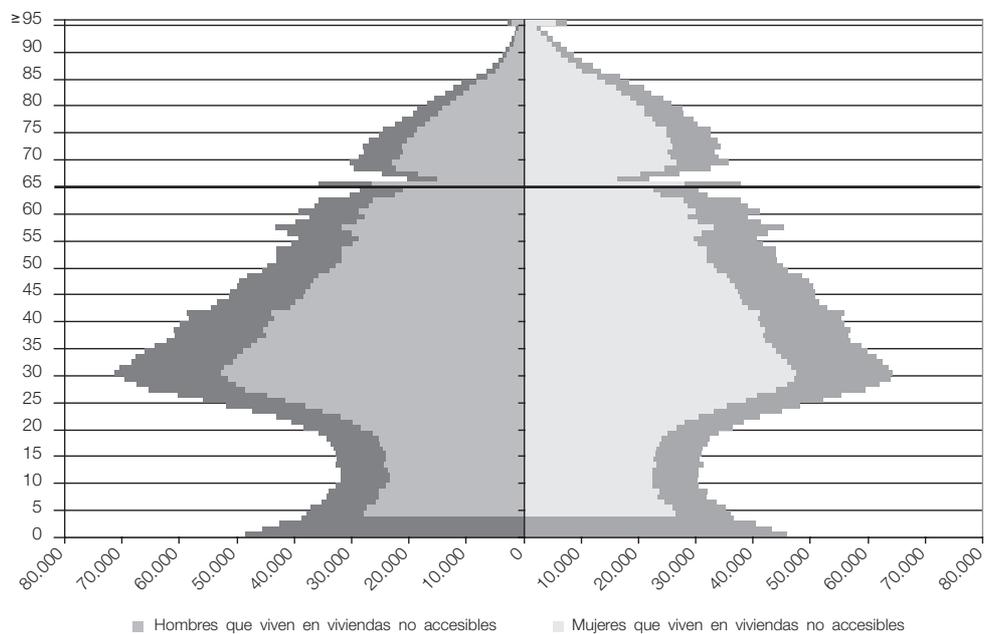
Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

GRAFICO 6. Proyecciones de población que vive en edificios sin ascensor. Escenario bajo. Cataluña 2002-2015.



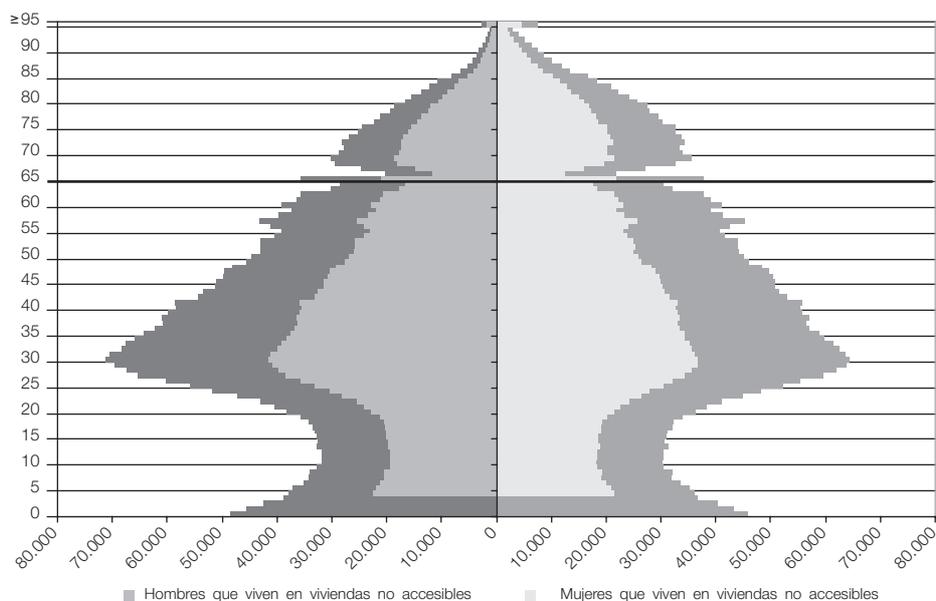
Font: Elaboració pròpia segons dades de l'Institut Nacional de Estadística-INE. Cens 2001.

GRÁFICO 7. Pirámide de población de Catalunya por sexos y según condiciones de accesibilidad del edificio. Escenario alto. Cataluña 2005.



Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Censo 2001.

GRÁFICO 8. Pirámide de población de Cataluña por sexos que vive en edificios sin ascensor. Escenario alto. Cataluña 2005.



Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Censo 2001.

La menor intensidad del crecimiento de los problemas de carencia de ascensor respecto al concepto de accesibilidad consiste en que en las generaciones más jóvenes, la proporción de personas que viven edificios sin ascensor, va cayendo progresivamente, y de hecho, aunque se trate de generaciones cada vez más numerosas, el número de afectados crece pero en una proporción menor.

Al igual que sucedía con la accesibilidad, la evolución de la pirámide nos muestra un corte debido a la guerra civil, de forma que son las generaciones nacidas a partir de los años cuarenta las que fundamentalmente hacen crecer la pirámide a partir del año 2005.

2. LAS INFRAVIVIENDAS Y LAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN.

2.1. Introducción:

Podríamos definir las infraviviendas como aquellas que, más allá de ser inadecuadas, son alojamientos que por varias razones, como por ejemplo la falta de espacio o volumen, ventilación, iluminación, falta de las mínimas condiciones higiénicas, carencia de instalaciones básicas, degradación física del inmueble, u otras; generan unas condiciones residenciales ínfimas, denigrantes, e incluso, insalubres o inseguras. Lógicamente resulta imposible detectar por la vía del censo todas estas situaciones porque, o bien no constan estas variables, o sencillamente no están censadas como viviendas. Por

lo tanto, ante este hecho, nuestro estudio de la infravivienda, consciente de que no puede detectar la totalidad de situaciones, se acota a cuatro variables: el estado de conservación ruinoso, la carencia de agua corriente, el alcantarillado y el lavabo.

2.2. Análisis general de la situación de Cataluña.

Desde el estudio del estado de conservación del edificio, según los recientes datos del censo del 2001, un 11,3% de la gente mayor catalana vive en viviendas que tienen problemas de conservación en diferentes grados. Unos 8.572 mayores (un 0,8%), viven en viviendas consideradas ruinosas, 22.092 (un 2%) en edificios en un estado de conservación malo, y 90.566 (8,4%) en condiciones deficientes. Lógicamente, estos porcentajes son muy similares si hablamos de hogares, puesto que un 0,84% de los hogares de gente mayor (unas 5.201 hogares) vive en viviendas censalmente ruinosas, un 2,2% (13.713 hogares) en viviendas con un estado de conservación malo; y hasta un 9% (56.096 hogares) en viviendas deficientes.

Respecto al conjunto de Cataluña, nuevamente el estado de conservación de los edificios donde vive la gente mayor es inferior, puesto que sólo un 9,8% del total de la población tiene algún tipo de deficiencia en sus viviendas, distribuidos en un 0,8% de la población alojada en edificios ruinosos, un 1,8% en edificaciones en un malo estado de conservación, y sólo un 7,13% en condiciones deficientes.

TABLA 1. Población de 65 años y más y hogares encabezadas por una persona de 65 años y más según el estado de conservación del edificio. Cataluña 2001.

	<i>Población 65 anys y más</i>	<i>Hogares</i>	<i>% Hogares</i>
Ruinoso	8.618	5.201	0,84
Malo	22.480	13.713	2,23
Deficiente	91.763	56.096	9,10
Bueno	975.010	541.236	87,83

Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Censo 2001

Por otra parte, en materia de instalaciones, el nivel de dotación de las viviendas de la gente mayor es inferior al de la media catalana; acentuándose este déficit a medida que aumenta la edad del ocupante de la vivienda. Este comportamiento lo encontramos en el porcentaje de gente mayor que vive en viviendas que no disponen de agua caliente, lavabo, calefacción, refrigeración, o gas. Globalmente, de acuerdo con los datos de censo del año 2001, hay mayores carencias entre el grupo de población de gente mayor e incremento del riesgo de sufrirlas si se vive en régimen de alquiler o en edificaciones antiguas. Existe una pequeña parte de población, también entre la gente mayor, que vive en condiciones muy deficientes en cuanto a los mínimos equipamientos de una vivienda. Estas condiciones tan extremas pueden llamarse de infravivienda.

TABLA 2. Población de 65 años y más y hogares encabezadas por una persona de 65 años y más según las carencias en su vivienda. Cataluña 2001.

	<i>Población 65 anys y más</i>	<i>Hogares</i>	<i>% Hogares</i>
Sin agua corriente	2.522	1.483	0,24
Sin alcantarillado	5.688	3.123	0,51
Sin lavabo	16.531	10.518	1,70
Total población	1.073.700	616.246	100,00

Fuente: Elaboración propia según datos del Censo 2001.

De entre los aspectos del equipamiento del hogar más imprescindibles, la falta de alcantarillado supone un grave problema para un 0,5% de la gente mayor catalana, unos 5.688 ancianos (en el conjunto de Cataluña afecta al 0,46%); y la ausencia de agua corriente en el hogar es una realidad para 2.833 personas mayores de 64 años (un 0,26% tanto si se trata de la gente mayor o del total). Como era de esperar, estas graves carencias se dan a menudo de forma simultánea, por lo cual, los mayores que sufren alguna o ambas carencias son unos 6.611 individuos, cifra que representa un 0,6% de los viejos catalanes.

Si se analiza la grave carencia de agua corriente en las viviendas de la gente mayor, encontramos que la antigüedad del edificio es un factor determinante en el sentido que a mayor antigüedad de la construcción, mayor proporción de déficit hay. Si la vivienda está construida antes de 1900, los mayores alojados que no tienen agua son el 0,87% (unas 995 personas), y este porcentaje se reduce conjuntamente con la menor antigüedad hasta valores insignificantes si hablamos de construcciones realizadas a finales del siglo XX.

Otra particularidad de los hogares de ancianos es la probabilidad de que dentro de la vivienda no haya lavabo, problema que incide en la vida de 16.531 catalanes de más de 64 años (un 1,5%); mientras que en el conjunto de Cataluña, la repercusión es del 1,08%, unos 68.213 afectados. Por regímenes de tenencia, la propiedad muestra un porcentaje inferior, sólo un 1,1% de los propietarios mayores tienen este importante déficit, mientras que el riesgo aumenta hasta el 3,7% si el anciano está de alquiler. Con todo, el fuerte predominio de la propiedad hace que un 58% de los mayores que no tienen lavabo (9.645 individuos) sean propietarios del inmueble, y un 42% restante (6.366) sean inquilinos. También en este caso, la antigüedad de la construcción es determinante para explicar en gran parte este problema.

A grandes rasgos, si estudiamos las carencias por número de hogares con una persona de referencia de 65 años y más, la ausencia de alcantarillado afectaría a unos 3.123 hogares de ancianos, la falta de agua corriente lo haría a unos 1.483 hogares, y la combinación de ambas deficiencias, de forma simultánea o independiente, supondría unas 3.500 viviendas ocupadas por hogares encabezados por un mayor. En

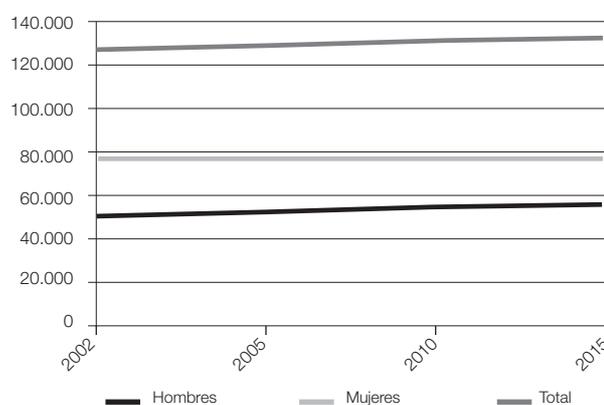
cuanto a la falta de lavabo, la incidencia se sitúa en torno a un 1,7% de los hogares de ancianos, es decir, unas 10.518 viviendas.

2.3. Proyecciones del problema.

Sin embargo, el problema del estado de los edificios donde vive la gente mayor se mantendrá en el futuro con algunas variaciones. En valor absoluto, el volumen de deficiencias en el tramo de 65 a 79 años será bastante estable ya que, si bien por una parte el futuro anciano vive en edificios mejor conservados, al tratarse de un colectivo cada vez más numeroso hará que cuantitativamente el problema se mantenga bastante igual. Las previsiones más negativas, sin embargo, están en la evolución del problema en los ancianos mayores, de más de ochenta años, debido a que el sobre-envejecimiento y las deficiencias que sufren los mayores con edades comprendidas actualmente entre 65 y 80 años harán aumentar las dificultades en el colectivo más frágil, física y económicamente.

Asimismo, respecto de los diferentes grados de deficiencias que recoge el Censo, la proyección de los problemas prevé un aumento por igual de todos éstos y, por lo tanto, los casos de ruina desgraciadamente crecerán entre la gente mayor conjuntamente con las deficiencias de rehabilitación.

GRÁFICO 9. Proyecciones de población de 65 años y más que vive en edificios con problemas de conservación. Escenario alto. Cataluña 2002-2015.

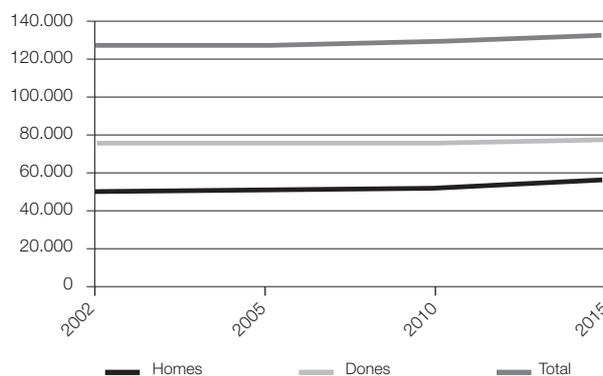


Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Censo 2001.

Desde el análisis gráfico de las proyecciones de la población de 65 años y más que vive en edificios con problemas de conservación, vemos que en los próximos años (en el periodo 2002-2015) crecerá en torno a un 10%, por lo cual, se trata de un aumento estrictamente ligado al envejecimiento de la población ya que son problemas que en términos porcentuales tendrán una menor incidencia entre la gente mayor. En esta evolución, es significativo que el crecimiento venga, en parte, caracterizado por

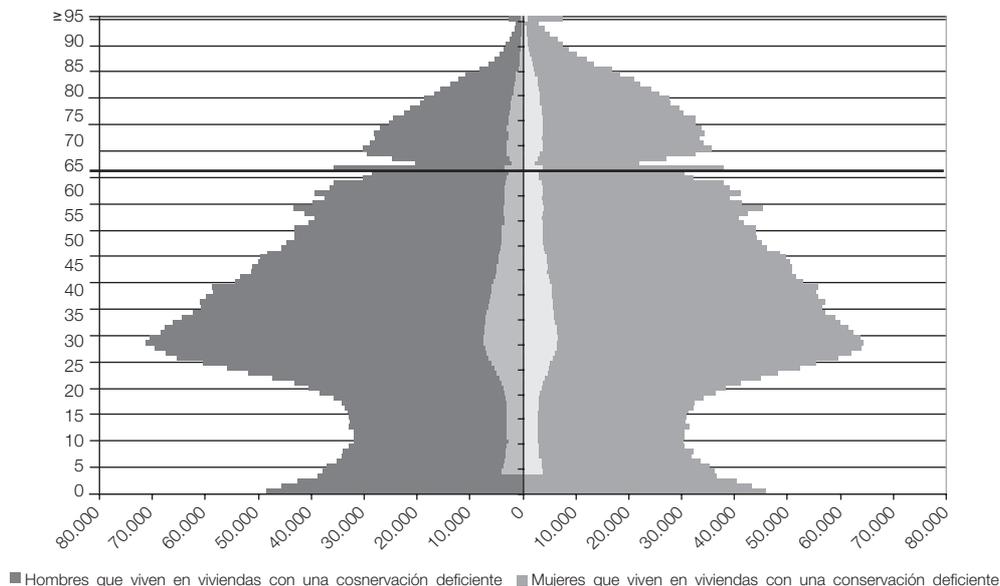
un mayor incremento del problema entre los hombres mayores. La explicación a este hecho se encuentra en que, fruto de la dinámica del envejecimiento, los principales nuevos afectados por este problema son cohortes de entre 65 y 70 años, grupo donde todavía la feminización de la vejez no es tan acentuada.

GRÁFICO 10. Proyecciones de población de 65 años y más que vive en edificios con problemas de conservación. Escenario bajo. Cataluña 2002-2015.



Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Censo 2001.

GRÁFICO 11. Pirámide de población de Cataluña por sexos que vive en edificios con problemas de conservación. Escenario alto. Cataluña 2005.



■ Hombres que viven en viviendas con una conservación deficiente ■ Mujeres que viven en viviendas con una conservación deficiente

Fuente propia según datos del Institut Nacional de Estadística INE, IDESCAT i Censo 2001.

Este comportamiento se repite al estudiar la evolución de la pirámide de población donde vemos que, aunque el volumen de las generaciones que entran en el umbral de los 65 años va creciendo, lo cierto es que el número total de afectados por problemas de conservación es mucho más constante debido a la reducción de la incidencia de estos problemas entre los mayores más jóvenes. De hecho, el número de afectados de cada generación es bastante constante.

GRÁFICO 12. Pirámide de población de Cataluña por sexos que vive en edificios con problemas de conservación. Escenario alto. Cataluña 2010.

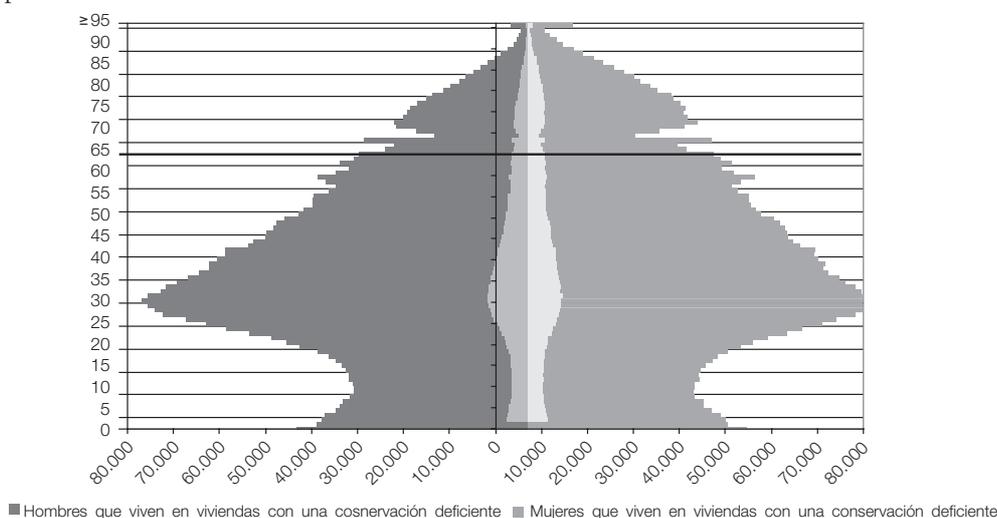
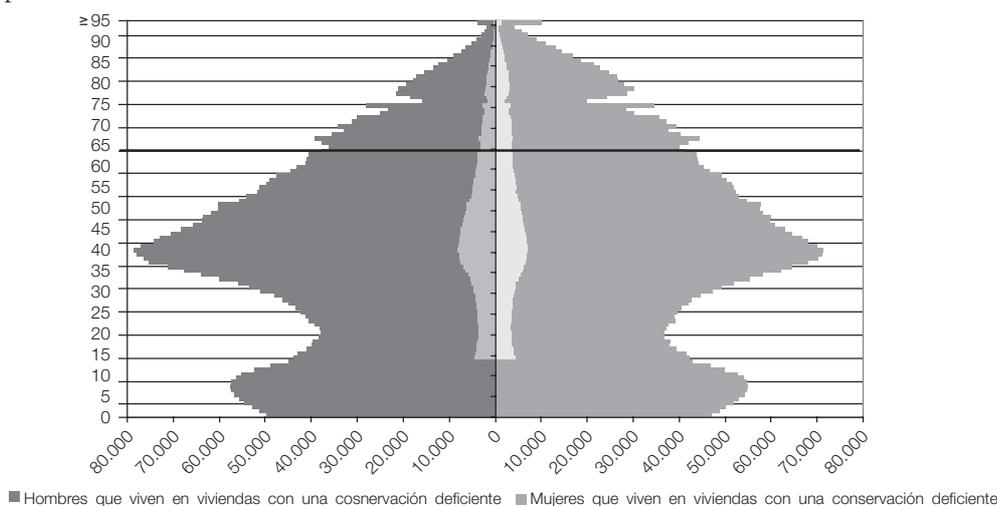


GRÁFICO 13. Pirámide de población de Cataluña por sexos que vive en edificios con problemas de conservación. Escenario alto. Cataluña 2015.



Fuente: Elaboración propia según datos del Institut Nacional de Estadística INE, EDESCAT i Censo 2001.

Igual que en otros aspectos, las estadísticas nos muestran cómo, proporcionalmente, el futuro anciano vive, en materia de instalaciones y equipamiento, en mejores viviendas, pero cuantitativamente el problema, según la evolución de la esperanza de vida, crecerá, sobre todo entre los mayores de 80 años.

La falta de agua corriente es un déficit minoritario que por cada segmento de población estudiado (50 a 65, 65 a 79, y más de 79) tiene una incidencia en torno al 0,2%, por lo cual, cuantitativamente son pocos los afectados, pero en una situación de precariedad muy considerable. Concretamente, tenemos actualmente unos 700 mayores de 80 años; y poco más de 2000 ancianos, de entre 65 y 79, y otra cantidad similar de entre 50 y 64 años que no tienen agua. En número de hogares, la falta de agua corriente afecta a 333 hogares con la persona de referencia con 80 años o más, de entre las cuales, la mayoría, 259 hogares, tampoco tendrían alcantarillado. Si la persona de referencia tiene entre 65 y 79 años, el número de hogares sin agua corriente aumenta hasta las 1.483, de las cuales, 1.122 tampoco tendrían alcantarillado; y entre los hogares encabezados por el futuro anciano que el año 2001 tiene entre 50 y 64 años, el número de hogares sin agua corriente es de 1.161, también con una elevada proporción sin alcantarillado, concretamente 864. Por lo tanto, hay que prever en el futuro más próximo el mantenimiento de este problema entre los mayores, con una alta probabilidad que la falta de agua corriente vaya acompañada de ausencia de alcantarillado; pero afortunadamente, parece que el volumen y proporción de estas carencias descenderá cuando el segmento de entre 50 y 64 años según el Censo del 2001 haya entrado plenamente en la jubilación, y las generaciones mayores de este intervalo empiecen a formar parte de la cuarta edad.

La inexistencia de alcantarillado tiene un alcance levemente superior. Afecta en torno a un 5% de cada subgrupo estudiado, y en números absolutos es un problema de aproximadamente 5.000 futuros ancianos que pasarán de los 64 años de aquí al 2015. Nuevamente, el crecimiento del segmento de más edad en los próximos años tendrá como resultado más problemas. Ahora bien, el déficit de equipamiento más extendido entre la gente mayor es la falta de lavabo en la vivienda. Según las previsiones, en el futuro, este problema se reducirá notablemente, tanto en valores absolutos como relativos, ya que su incidencia entre los mayores de entre 50 y 64 años ha disminuido. Ciertamente, lo preocupante de esta variable no es el futuro mayor, sino el sobreenvjecimiento, el crecimiento de la población de 80 años y más, con una parte importante que no dispone actualmente de estos equipamientos esenciales. En términos absolutos, 12.000 ancianos de entre 65 y 80 años, según la evolución de la mortalidad, llegarán a esta cuarta edad en el periodo 2001-2015, situación en que ya se encontraban unos 4.000 ancianos el año 2001.

Como vemos en el gráfico adjunto, en el caso del alcantarillado el crecimiento más importante se dará en el quinquenio 2010-2015 debido a la entrada en la jubilación en este periodo de generaciones muy numerosas. Este hecho, lógicamente, hará que en cierto modo se reduzca la mayor feminización de esta carencia ya que en estas edades por debajo de los 70 años, el peso de las mujeres es menor.

GRÁFICO 14. Proyecciones de población de 65 años y más que vive en edificios sin alcantarillado. Escenario alto. Cataluña 2002-2015.

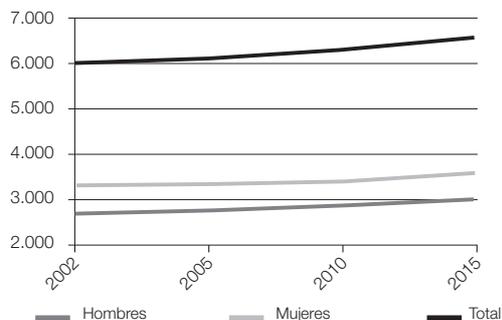
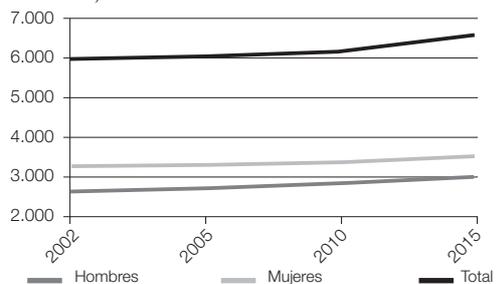


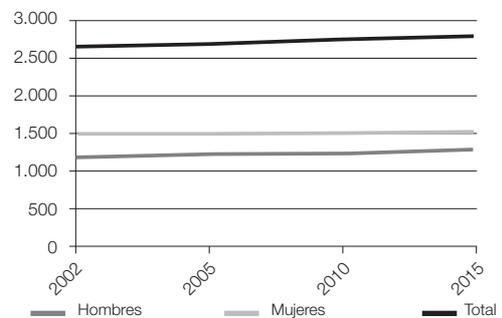
GRÁFICO 15. Proyecciones de población de 65 años y más que vive en edificios sin alcantarillado. Escenario bajo. Cataluña 2002-2015.



Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Cens 2001

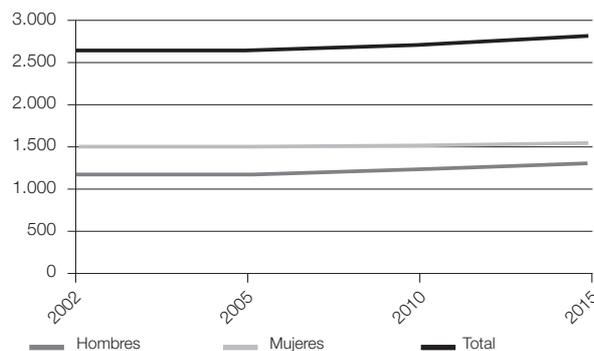
Por su parte, la proyección del problema de las viviendas sin agua corriente entre los mayores también muestra un crecimiento en los próximos años más bien moderado, alimentado en buena parte por el mayor número de hombres que en el periodo 2010-2015 entrarán en el umbral de los 65 años, mientras que entre las mujeres, esta problemática muestra un cierto estancamiento en torno a las 1.500 ancianas afectadas.

GRÁFICO 16. Proyecciones de población de 65 años y más que vive en viviendas sin agua corriente. Escenario alto. Cataluña 2002-2015.



Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Cens 2001

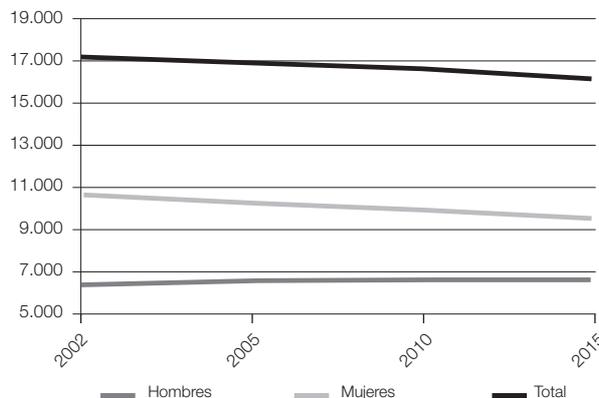
GRÁFICO 17. Proyecciones de población de 65 años y más que vive en viviendas sin agua corriente. Escenario bajo. Cataluña 2002-2015.



Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Cens 2001

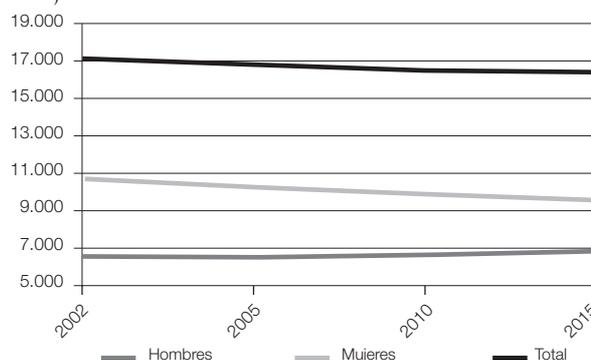
El problema de las viviendas sin baño tiene un comportamiento diferenciado del resto de variables. En conjunto, es en torno al año 2005 que se prevé que se alcancen los máximos valores del problema y que posteriormente descieran ligeramente, sobre todo a partir del año 2010. La explicación a esta reducción hay que encontrarla en la diferente evolución de la incidencia por sexos y por tramos de edad. Como veíamos antes, la proporción de mayores en viviendas sin baño es muy elevada entre los mayores de 80 años, principalmente mujeres que en número elevado morirán en el periodo 2005-2015, motivo por el cual desciende estos años el número de mujeres sin baño. En cambio el número de hombres crece mínimamente debido exclusivamente en la entrada en la franja de la jubilación de generaciones más numerosas. El resultado, como sabemos, es un relativo estancamiento del problema, con una mínima reducción entre 2005-2015.

GRÁFICO 18. Proyecciones de población de 65 años y más que vive en viviendas sin baño. Escenario alto. Cataluña 2002-2015.



Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Cens 2001

GRÁFICO 19. Proyecciones de población de 65 años y más que vive en viviendas sin baño. Escenario bajo. Cataluña 2002-2015.



Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Cens 2001

3. LOS PROBLEMAS VINCULADOS AL RÉGIMEN DE ALQUILER.

3.1. Introducción:

Un aspecto determinante en las condiciones residenciales de la gente mayor es el régimen de tenencia, sobre todo, si se trata de alquileres antiguos sujetos a prórroga forzosa. Estas viviendas, como veíamos, suelen tener unas condiciones de conservación deficientes y, frecuentemente, también están mal equipados en materia de instalaciones. En gran parte conforman el parque más antiguo; y es en éstos donde se dan casi exclusivamente los casos de mobbing o acoso inmobiliario.

Existe una estrecha relación entre el problema de la vivienda en la gente mayor y la legislación de arrendamientos urbanos, especialmente en los casos de las edificaciones más antiguas de los centros históricos. Actualmente el alquiler constituye la única alternativa para los colectivos con menores recursos económicos. En el caso de la gente mayor, el alquiler presenta un porcentaje superior a la media de la población ya que, a mediados de siglo XX, el alquiler era el régimen más extendido; y además, la normativa proteccionista del inquilino les garantizaba un precio de alquiler muy inferior al de mercado. En este contexto, la propiedad considera el alquiler como una carga, por lo cual, reducirá al mínimo los gastos de mantenimiento y procurará conseguir una declaración de ruina del edificio con la cual resolver el contrato sin ningún tipo de indemnización; y comercializar el solar resultante. Esta problemática que actualmente no tiene ninguna solución efectiva es la realidad que se encuentra detrás de muchas situaciones de ruina que afectan mayoritariamente a la gente mayor. En consecuencia, vista la legislación de arrendamientos, la evolución de los precios del mercado inmobiliario, la situación económica de la gente mayor, y el estado del parque catalán de viviendas más antiguo; si analizamos las condiciones residenciales de la vejez desde la perspectiva del régimen de tenencia, el problema se manifiesta claramente en el alquiler. Mientras que los propietarios pueden desarrollar formulas de ayuda autofinanciadas con su patrimonio (perfeccionando y favoreciendo la hipoteca-

pensión, el vitalicio inmobiliario, o similares); el arrendatario se encuentra en peores condiciones y con menos recursos; por lo cual, su mejora tendría que ser un objetivo prioritario en las políticas de vivienda hacia la gente mayor.

3.2. Análisis general de la situación de Cataluña.

Para entender la actual problemática residencial en Cataluña, la evolución del régimen de alquiler es clave. El año 1950, el alquiler estaba generalizado con un 74,3% del total del parque de viviendas de Cataluña, porcentaje que se encontraba muy por encima del 51% del parque que alcanzaba el alquiler en el conjunto de España. Fundamentalmente, la propiedad predominaba en las zonas rurales, vinculada a la vivienda unifamiliar, mientras que los edificios plurifamiliares de las ciudades se incorporaban al mercado mayoritariamente en régimen de alquiler, con un fuerte peso de la ciudad de Barcelona en el global catalán. Como resultado de una política de vivienda orientada hacia el régimen de propiedad y una normativa claramente proteccionista del arrendatario, con las congelaciones del alquiler y las cláusulas de prórroga forzosa, en el periodo 1950-1970 el alquiler empieza a perder a favor de un mayor número de viviendas en régimen de propiedad. Es a partir de la década de los setenta que el alquiler cae ya fuera debido, por una parte, al gran ritmo de construcción destinada a la venta, y de otra, a la progresiva reducción del número absoluto de viviendas alquiladas, ya fuera por la conversión hacia la propiedad, por la demolición o ruina de éstas. Así, del 46,7% de alquiler de 1970, se pasa en sólo diez años al 29,5%, en poco más del 20% en 1991, y al 14,9% en el 2000 (Trilla, 2001). Además, visto el aumento del valor de los activos inmobiliarios respecto de otros bienes, es fácil comprender que, actualmente, el mercado de la vivienda se orienta casi exclusivamente hacia la venta, y el alquiler es la única opción posible para las capas con menores recursos económicos, como paso previo a la adquisición en propiedad o situaciones mucho más excepcionales ligadas a la movilidad geográfica temporal.

Lógicamente, dado que en la actualidad el alquiler es una opción mayoritariamente dirigida a los grupos menos solventes, si interrelacionamos el régimen de alquiler con otras variables del edificio y la vivienda, éste muestra porcentajes superiores cuando se vincula con problemáticas residenciales como los edificios que tienen un estado de conservación inferior, un menor equipamiento, falta de ascensor o mayor antigüedad; por lo cual, en conjunto, también entre la gente mayor es un régimen de tenencia característico de las clases más bajas y con menos recursos.

TABLA 3. Evolución del régimen de tenencia de las viviendas entre 1950 i 1991. Cataluña, 1991

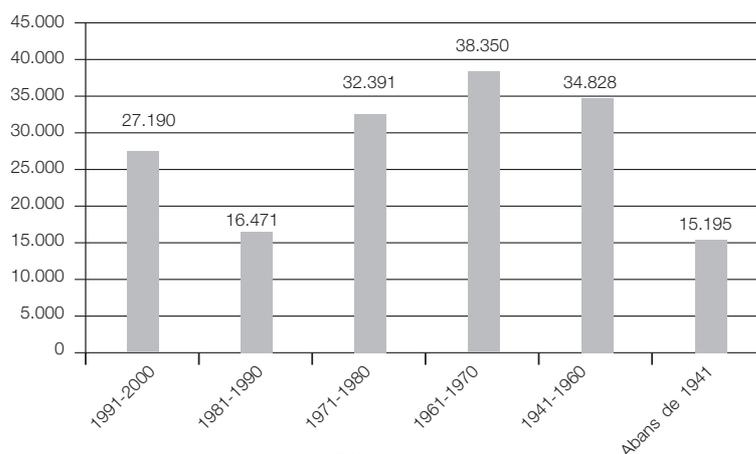
	1950	1960	1970	1981	1991
Lloguer	559.026	595.687	682.237	616.065	487.280
Propietat	193.364	342.403	778.655	1.472.290	1.869.006
Total	752.390	938.090	1.460.892	2.088.355	2.356.286

% lloguer	74,3	63,5	46,7	29,5	20,68
% propietat	25,7	36,5	53,3	70,5	79,32

Fuente: INE, Censos de población y vivienda 1950, 1960, 1970, 1981 y 1991.

De igual forma, los resultados del Censo del 2001 reafirman esta tendencia hacia la propiedad en cerca de un 81% de los catalanes, mientras que en régimen de alquiler únicamente está el 15,2% de la población. En cuanto a la gente mayor, con los datos del Censo del 2001, la situación es bastante similar al conjunto de Cataluña, con sólo el 15,6% de nuestros ancianos en alquiler, es decir, 168.711 mayores respecto de un total de 1.079.112 individuos. No obstante, si incorporamos la variable del año de llegada a la vivienda se observa un cambio de tendencia con la leve recuperación del alquiler entre los mayores en los noventa.

GRÁFICO 20. Población de 65 años y más en régimen de alquiler según año de llegada. Catalunya 2001.



Fuente: Elaboración propia según datos del Censo 2001.

Estos hechos también explican uno de los problemas más graves que tiene el parque de viviendas catalán: la degradación de edificios antiguos (anteriores a 1940 generalmente) destinados a vivienda en régimen de alquiler con contratos indefinidos muy por debajo de los valores de mercado. Este contrato indefinido se considera como una carga para la propiedad, ya que limita las posibilidades de obtener beneficios del inmueble, ya sea mediante el alquiler o la venta. Por lo tanto, dado que la declaración de ruina del edificio resuelve el contrato sin ninguna indemnización para el inquilino, y teniendo presente que mayoritariamente se trata de edificios antiguos en un estado ya bastante deficiente, el interés por detener el proceso de degradación suele ser nulo, y el mantenimiento o reparación de estos inmuebles inexistente. Así, una vez se hace firme la declaración de ruina, la propiedad puede proceder al derribo

de la edificación sin ninguna indemnización por los arrendatarios, y dispone del solar resultante libre de toda carga.

En esta dinámica, últimamente ha salido a la luz el llamado mobbing inmobiliario que, hacia estos inquilinos, efectúan algunos propietarios y empresas del sector con el objetivo de conseguir que mediante presiones de todo tipo abandonen su piso². En la ciudad, este fenómeno se suele concentrar entornos urbanos más bien degradados, a menudo dentro de los propios centros históricos o los primeros ensanches; aunque cualquier arrendatario con derecho a prórroga forzosa es susceptible de sufrir este tipo de acoso. Como ejemplo de la creciente importancia de este fenómeno del mobbing inmobiliario, el propio *Síndic de Greuges* en el informe extraordinario del año 2004 sobre la gente mayor dependiente³ afirmaba que “en relación con la vivienda de las personas mayores, se observa un nuevo problema que se empieza a destacar de forma muy preocupante: nos referimos a los desahucios, aumentos del alquiler por encima de los ingresos del inquilino, la finalización de los contratos y diferentes tipos de extorsión, como los engaños o el llamado mobbing inmobiliario practicado por algunos propietarios, empresas o inversionistas del sector”. Para hacernos una idea del alcance del problema “según el informe de la comisión de los Derechos de la Tercera Edad del Colegio de Abogados de Barcelona, las denuncias formuladas en relación con la vivienda superan el 18% del total de cuestiones expuestas; en más de la mitad de los casos se asegura sufrir situaciones de desahucio, y más de la cuarta parte denuncian el aumento del alquiler por encima de los propios ingresos; además, con porcentajes inferiores, se denuncia también el fin del contrato de alquiler, la expropiación y diferentes engaños por parte de los propietarios (...), se trata de un problema grave que exige medidas rápidas y decididas para evitar el expolio patrimonial de las personas mayores”.

En consecuencia, una cuestión clave es cuantificar los contratos de alquiler indefinidos de la gente mayor según su antigüedad puesto que es en estos donde se concentran el mayor número de problemas. Según Trilla (2003), alrededor del 65% de los contratos de alquiler de la gente mayor son anteriores a 1985, y por lo tanto, indefinidos. Según el Censo de 2001, si cruzamos el año de llegada con el régimen de alquiler, tenemos que aproximadamente un 75% de los mayores que viven en régimen de alquiler, es decir, más de 125.000 personas de más de 64 años lo hacen en la misma vivienda desde hace más de 20 años; porcentaje ligeramente superior al estimado por Trilla, algo más elevado que el 50% del total de alquiler que para toda España da el Panel

2. Medidas como el corte de los servicios de agua, luz o gas, el destrozo de elementos comunitarios, la fumigación del edificio alegando necesidades higiénicas o plagas, el vertido de escombros en la escalera, la inundación voluntaria de las viviendas superiores, agujerear los tejados para que haya goteras, el engaño de que el recibo de alquiler se puede pagar trimestralmente (procediendo al desahucio por impago), etc.

3. Cañellas, Antoni (2004); p. 123-124.

de Hogares de la Unión Europea⁴; y fuerza similar a los resultados de la Encuesta de la Región Metropolitana del año 2000, aunque ésta presenta un porcentaje total de alquiler superior en la gente mayor, alrededor del 22% de los mayores de 64 años en lugar del 16% del Censo. De entre toda la gente mayor que se encuentra en alquiler indefinido, hace falta destacar los cerca de 15.000 ancianos que llegaron en el periodo 1940-1960; e incluso 15.000 mayores de 64 años que lo hicieron antes del año 1941; circunstancia muy indicativa de la alta probabilidad de que el inmueble tenga bastantes carencias tanto por su antigüedad como por la casi segura ausencia de mantenimiento. Sin embargo, si la legislación sobre arrendamientos del año 1985 suprimió la prórroga forzosa, e incluyó las actualizaciones de las rentas con el IPC en los nuevos contratos; el año 1994, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) añadió todavía más problemática sobre la situación de los ancianos en alquiler. La Disposición Transitoria de la LAU obligaba a los locatarios de contratos de renta antigua a escoger entre una actualización progresiva de la renta o su congelación por un plazo de ocho años, al final del cual, se resolvía el contrato; y únicamente se incorporaba como excepción a casos muy concretos de bajos ingresos. Seguramente, esta disposición ha reducido substancialmente el número de mayores en alquiler, pero en estos momentos no se conocen las cifras exactas del volumen de contratos resueltos por este motivo.

En los casos de tenencia en régimen de propiedad, la gente mayor suele no tener gastos pendientes de pago⁵ (ya sea por haber finalizado su pago o por disponer del inmueble por herencia u otras) o en caso de existir, éstas son comparativamente muy inferiores al resto de colectivos de menor edad. Por lo tanto, hace falta considerar que, pese a los bajos alquileres que dispone la gente mayor, las dificultades de pago de la vivienda entre la gente mayor debido a su reducida renta suelen darse por el pago del alquiler. Según el Estudio de la Vivienda en Cataluña, los jubilados y pensionistas muestran un alto porcentaje de dificultades de pago en el momento de la realización del trabajo, con un 13,9%; y prevén una mayor proporción, en un 16,7%, dificultades en un futuro próximo. Estos porcentajes son fruto de los problemas de tipo económico y residencial que tiene este colectivo; problemas únicamente superados por el grupo de los desempleados, los cuales reconocen dificultades en un 16,7%, y las prevén en un futuro próximo en un 33,3% de los casos.

4. Véase al respecto el informe del BBVA de octubre de 2003 Situación inmobiliaria (pág. 23 y siguientes). El Panel de 1999 (INE 1999), daba que la gente mayor española que vive sola tiene la vivienda en propiedad en un 76% de los casos, en alquiler un 15%, y en cesión gratuita hasta el 9% restante; en cambio, si se trata de un pareja en la que al menos uno es mayor de 65 años, la propiedad aumenta hasta el 83%, haciendo reducir el alquiler hasta el 11,4%; con una situación intermedia del 80% de propiedad en la totalidad de hogares. Por géneros, las mujeres presentan inferiores porcentajes de propiedad, con un peso superior del alquiler y la cesión gratuita que los hombres. En este caso, la menor disponibilidad de recursos de las mujeres es determinante para su menor tenencia en propiedad respecto a los hombres. Respecto al emplazamiento, este estudio establece que la propiedad es menor en el entorno urbano (76,8%) que en el entorno no urbano (87,%).

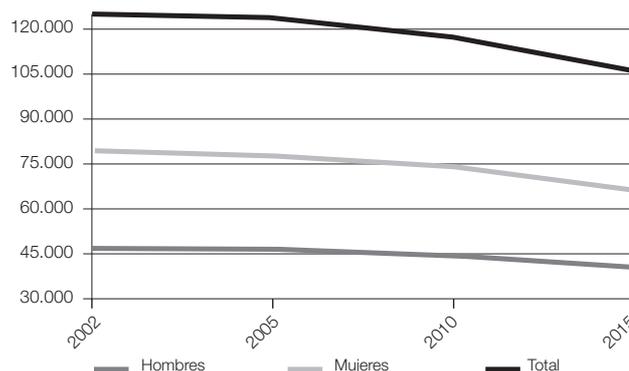
5. Según el ERMB (1995), en un 96,3% de los casos, la gente mayor no tiene ningún pago pendiente.

3.3 Proyecciones del problema

La tendencia a la propiedad se inició antes de los años sesenta, pero es en esta década cuando su intensidad empieza a modificar sustancialmente la estructura de los regímenes de tenencia debido, sobre todo con la aprobación de la Ley de Propiedad Horizontal, la regulación de los arrendamientos de aquellos años, y la expansión de la vivienda de protección oficial. Propiciado por la política de vivienda y fiscal llevada a cabo, y por las constantes revalorizaciones de los bienes inmuebles, este proceso de pérdida de peso del alquiler fue creciendo progresivamente en las décadas siguientes, por lo cual, las proyecciones de futuro sobre el alquiler son muy claras: el alquiler como forma de tenencia entre la gente mayor tenderá a reducirse en los próximos años de forma notable; muy especialmente el alquiler indefinido debido, por una parte, al traspaso de muchos de los mayores en los próximos años, entre los cuales el porcentaje de alquiler es superior a otras edades; y por otra parte, por la aplicación de la regulación del régimen transitorio de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 sobre las opciones que tienen que escoger a los inquilinos con contratos anteriores a 1985.

De forma opuesta, tenemos que advertir de una leve recuperación del alquiler entre la demanda de vivienda de la gente mayor en los últimos años, previsiblemente como la única alternativa para los ancianos que tienen que dejar su casa, ya sea debido a la resolución del anterior contrato, por las deficientes condiciones de habitabilidad, inadaptación o de accesibilidad del inmueble anterior; pero también hay que considerar que pueda tratarse parcialmente de una nueva expresión de la nueva vejez económicamente más solvente, que opta por vivir en zonas turísticas, o en viviendas mejores.

GRÁFICO 21. Proyecciones de población de 65 años y más en régimen de alquiler desde 1980. Escenario alto. Cataluña, 2002-2015

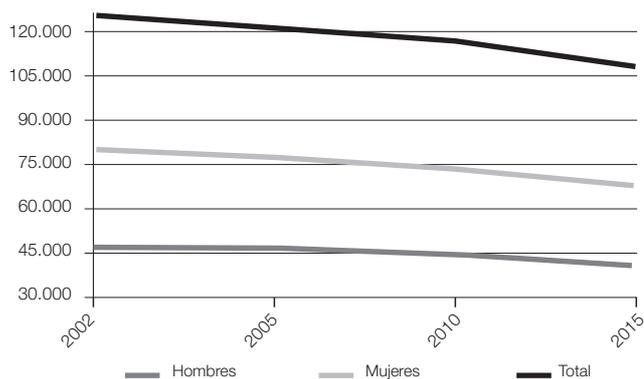


Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Censo 2001.

Si proyectamos el número de personas mayores que vivirá en una vivienda con un contrato de alquiler, confirmamos que en valor absoluto y relativo este régimen de tenencia se reducirá en torno a un 11-15% en el periodo 2002-2015; aunque, sin

embargo, crecerá de forma importante, especialmente entre los mayores (los mayores de 79 años) con un incremento de entre el 26-36%.

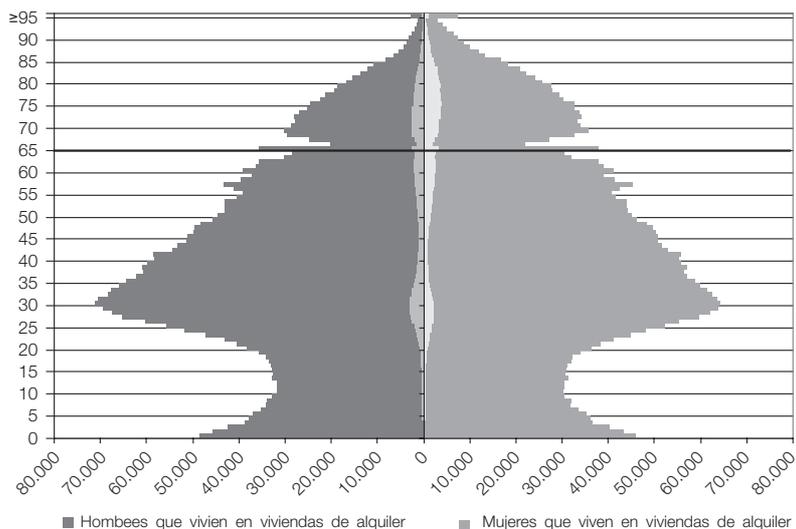
GRÁFICO 22. Proyecciones de población de 65 años y más en régimen de alquiler desde 1980. Escenario bajo. Catalunya 2002-2015.



Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE. Censo 2001.

Este sobrevejecimiento de los mayores que viven de alquiler indefinido se hace patente en la forma de pera que adquiere la pirámide de población de más de 64 años que vive en una vivienda con un contrato de alquiler indefinido.

GRÁFIC 23. Pirámide de población de Cataluña por sexos que vive en régimen de alquiler desde 1980. Escenario alto. Cataluña 2005



Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística INE, INDESCAT y Censo 2001.

GRÁFICO 24. Pirámide de población de Cataluña por sexos que vive en régimen de alquiler desde 1980. Escenario alto. Cataluña 2010.

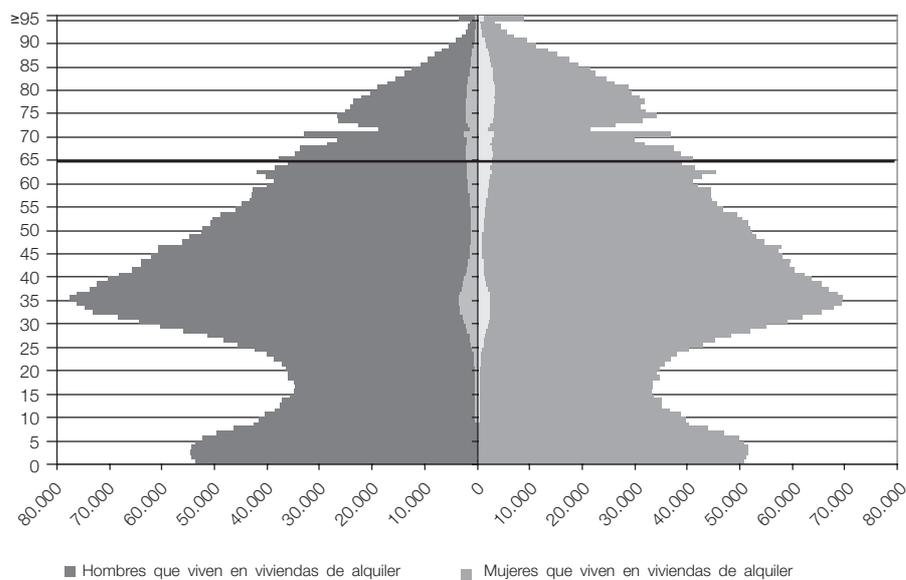
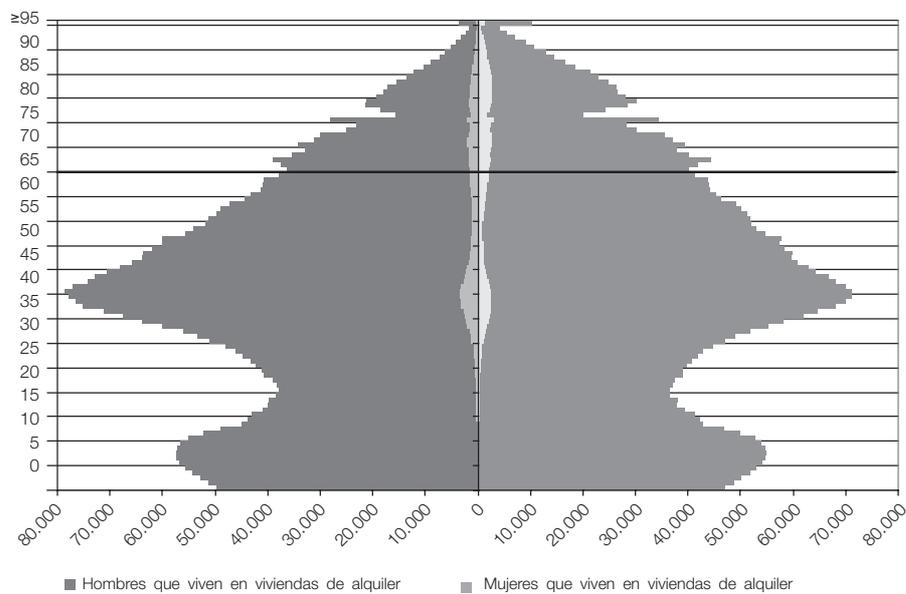


GRÁFICO 25. Pirámide de población de Cataluña por sexos que vive en régimen de alquiler desde 1980. Escenario alto. Cataluña 2015.



Fuente: Elaboración propia según datos del Institut Nacional de Estadística INE, INDESCAT y Censo 2001.

4. LA ACCESIBILIDAD ECONÓMICA.

4.1. *Introducción*

En el análisis del problema residencial en la gente mayor, se hace necesario estudiar las condiciones económicas de este colectivo. Al igual que sucede en cualquier grupo con problemas residenciales, existe un evidente vínculo de esta problemática con las condiciones económicas. En nuestro caso, vistas las particularidades de la vejez, extenderemos la investigación a sus rentas, pensiones, gasto y consumo, alcance de la pobreza; y esfuerzo económico que supone la vivienda para las frágiles economías familiares de los mayores, ya que deseamos detectar, más allá de los resultados globales de inaccesibilidad económica, el volumen y gravedad de la falta de recursos económicos de la gente mayor en relación a la exclusión residencial.

4.2. *Aspectos generales de las condiciones económicas de la vejez catalana.*

En general, todos los estudios sobre las condiciones económicas de la gente mayor destacan el alto peso de la pobreza en este colectivo. A grandes rasgos, el alcance de la pobreza entre los mayores de 64 años se sitúa aproximadamente, según la metodología y las utilizadas, entre un 20% y un 33%. Recientemente, en el informe del año 2003 de la Fundació Un Sol Món sobre la pobreza en Cataluña, elaborado a partir de los datos del Panel de Desigualdades (PaD) de la Fundació Jaume Bofill (hecha a partir de una muestra de 1.730 hogares), la incidencia de la pobreza en la gente mayor llega al 33,3%; por lo cual, parece que en los últimos diez años, el porcentaje de pobreza entre la gente mayor se sitúa de forma bastante estable en torno a un tercio y un cuarto de este segmento de población en función del umbral de pobreza adoptado, según las fuentes, o el ámbito sobre el cual tomar los ingresos o gastos de referencia.

Igualmente, todos los estudios también coinciden afirmar que esta generalización de la pobreza en la tercera edad se agrava a medida que se reduce el número de componentes del hogar, si hablamos de los mayores de 75-80 años, y especialmente si hablamos de hogares con una mujer mayor como sustentadora principal. De hecho, el perfil predominante de la pobreza extrema entre los mayores es el de una mujer viuda de edad adelantada que vive sola que depende exclusivamente de la pensión de viudedad como único recurso económico.

En cuanto a las pensiones de jubilación y viudedad, principal fuente de ingresos de la gente mayor, si bien es cierto que desde la década de los setenta hasta hoy, el sistema de pensiones ha ampliado sus coberturas, especialmente en las pensiones más bajas, sobre todo a partir de 1990 (extendiendo las pensiones a toda la vejez con la concesión de las pensiones no contributivas a aquéllos mayores que hasta entonces no tenían derecho a ninguna ayuda); la pobreza y la escasez de recursos económicos sigue afectando a un porcentaje muy importante de la gente mayor, especialmente los mayores y las mujeres, colectivos que tienen las menores pensiones. Seguramente,

el menor gasto en prestaciones sociales de nuestro país comparativamente con otros países de nuestro entorno explica la fragilidad económica de determinados colectivos como la gente mayor.

4.3. La accesibilidad económica en la vivienda entre la gente mayor

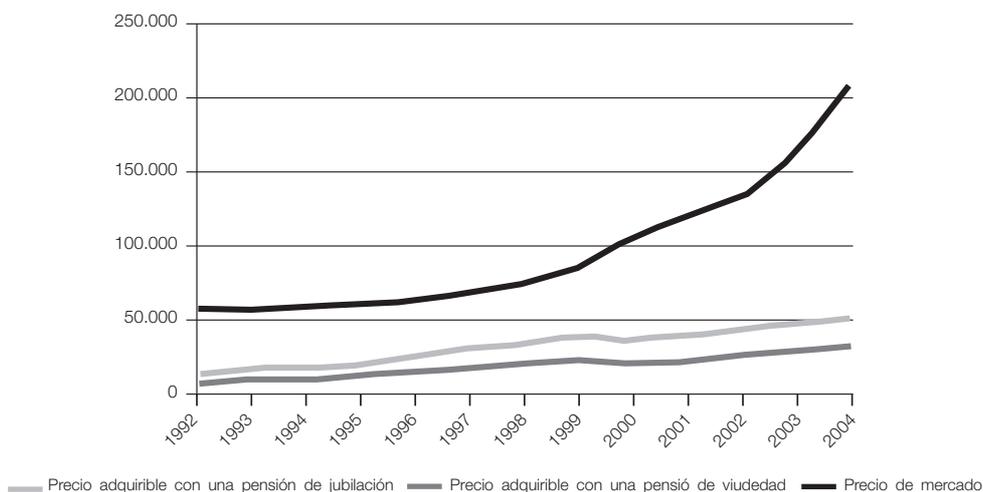
Las limitaciones económicas de la gente mayor comportan que su capacidad de acceso al mercado inmobiliario esté muy por debajo de las condiciones que se exigen. Básicamente, entre la gente mayor, habría que hablar de tres diferentes niveles de renta estructurados de la siguiente forma: el hogar formado usualmente por una mujer, y por lo tanto, que tiene como referencia las pensiones de viudedad; el hogar que tiene en una pensión de jubilación su única fuente de ingresos; y los hogares con varias fuentes de ingresos (dos pensiones, planes de pensiones, u otros). A partir de los resultados del Panel de Desigualdades de la Fundación Jaume Bofill⁶, estimamos los ingresos ponderados en 1,35 pensiones de jubilación.

En los gráficos, podemos ver como los hogares de gente mayor que sólo tienen como ingresos una pensión de jubilación o de viudedad están, en general, muy lejos de poder acceder a una vivienda, distancia que se ha ido ensanchando debido a que la mejora de las pensiones ha sido muy inferior al aumento de los valores inmobiliarios, a pesar de la mejora de accesibilidad que ha generado el recorte de los tipos de interés. En el caso de los hogares con ingresos ponderados, su situación mejora, y en el periodo 1997-1999, a pesar de no poder llegar a las condiciones que exigía el mercado, su diferencia lógicamente era la menor de todos los casos considerados. Con todo, en el periodo más favorable 1997-1999 y para los ingresos también más favorables (ponderados), la cuota admisible era poco más del 50% de la cuota de mercado, situación que ha empeorado debido a la tendencia inflacionista del mercado.

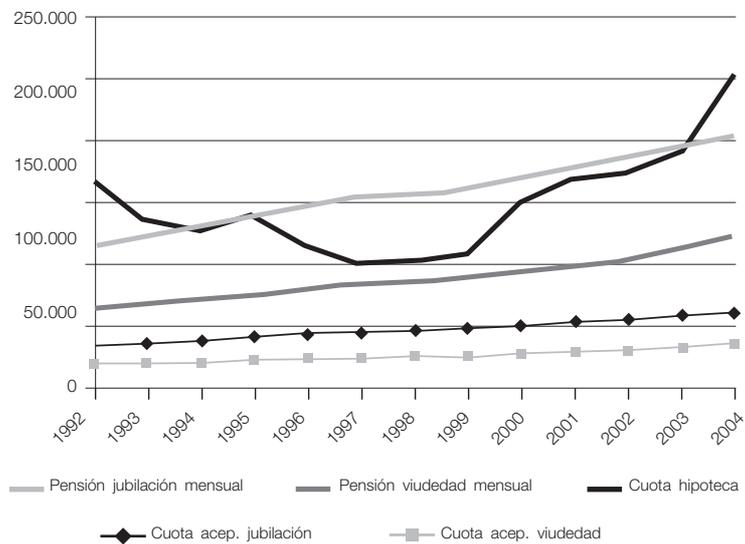
Según datos del 2004, el ensanchamiento de la distancia entre el precio deseable para las condiciones económicas de los mayores de 64 años y los precios de mercado es enorme, hasta al punto de que éstos son cuatro veces mayores que el precio adquirible con una pensión de jubilación, y aproximadamente unas siete veces más grande si hablamos de una pensión de viudedad.

6. Los resultados del Panel de Desigualdades pueden consultarse en www.fbofill.org.

GRÁFIC 26. Accesibilidad económica de una persona con pensión de jubilación o de viudedad por la compra de una vivienda. Cataluña 1992-2004.



GRÁFIC 27. Comparación del esfuerzo respecto a una pensión de jubilación o viudedad con una cuota mensual de hipoteca de mercado. Cataluña 1992-2004.



Nota: precios del m² de obra nueva según datos de la Generalitat de Catalunya; vivienda de 80 m²; hipoteca sobre el 80% del valor de la vivienda; plazo de amortización de 20 años para el periodo de 1998-2003, 19 años para el año 1997; 17 años para el 1996 y 15 años para 1992-1995; coeficiente de ponderación de los ingresos de los hogares de la gente mayor de 1,35.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INSS, INE, BBVA, Dirección General de Arquitectura de Vivienda y Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 28. Comparación del esfuerzo medido en número de años de salario por la compra de una vivienda a precios de mercado entre una pensión de jubilación (ponderado o no), una pensión de viudedad (ponderada o no) y el sueldo medio ponderado de una persona en activo. Cataluña, 1995-2004.

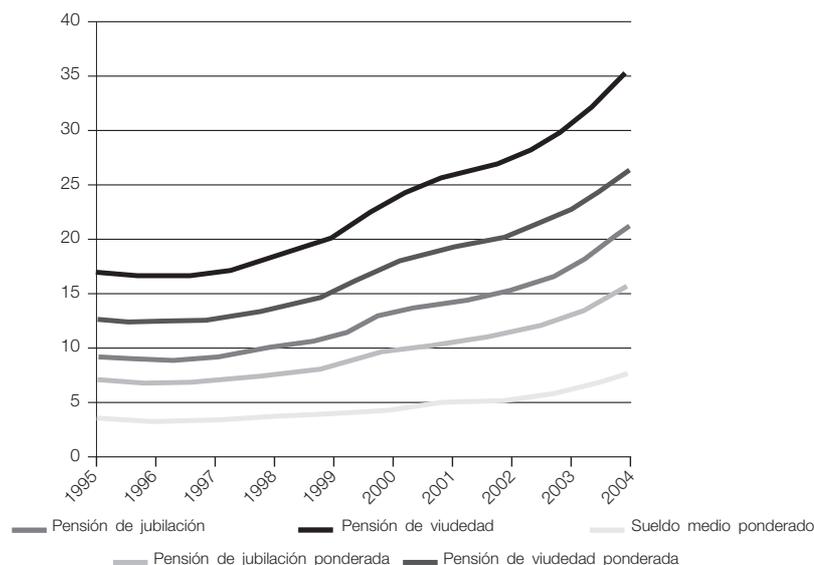
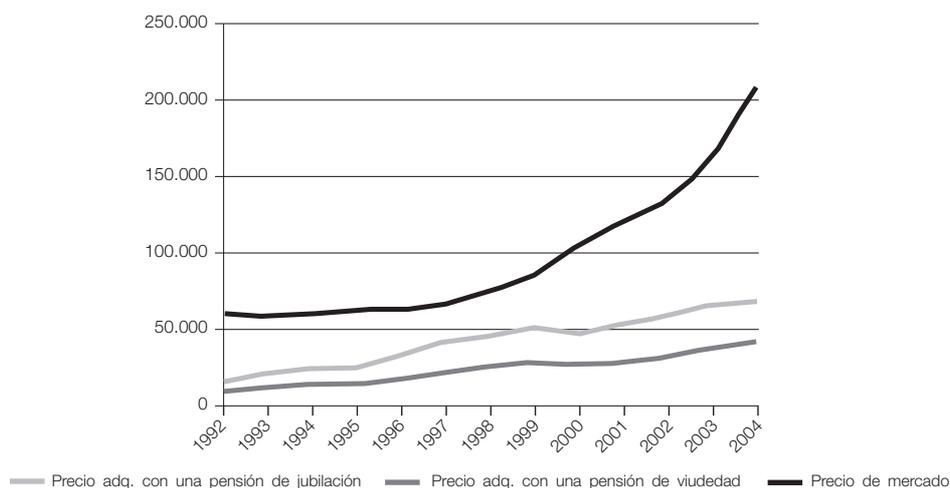
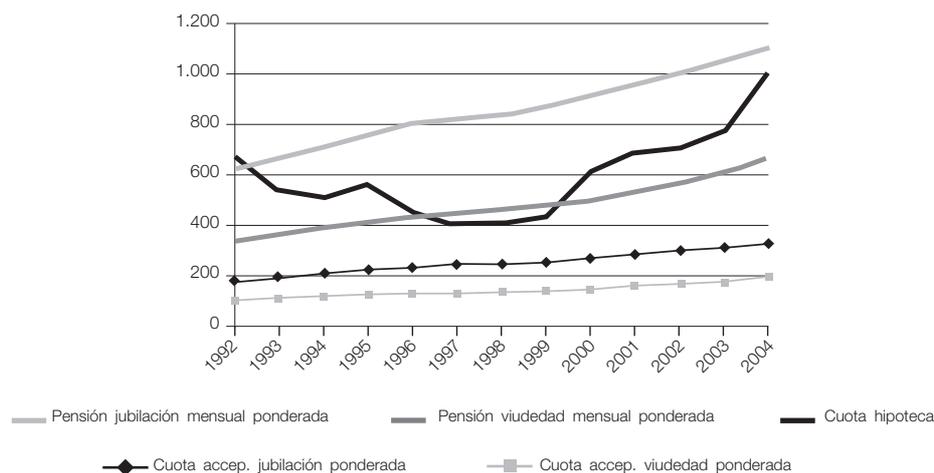


GRÁFICO 29. Accesibilidad económica ponderada (1.35) de una persona con pensión de jubilación o de viudedad por la compra de una vivienda. Cataluña, 1992-2004



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INSS, INE, BBVA, Dirección General de Arquitectura de Vivienda y Ministerio de Fomento.

GRÁFICO 30. Comparación del esfuerzo respecto a una pensión de jubilación o viudedad ambas ponderadas (1.35) con una cuota mensual de hipoteca de mercado. Cataluña. 1992-2004



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INSS, INE, BBVA, Dirección General de Arquitectura de Vivienda y Ministerio de Fomento.

4.4. Proyecciones del problema.

La exclusión del mercado de trabajo del sustentador principal, sea pensionista, desempleado o inactivo, es una constante⁷ en la mayor parte de los hogares pobres de Cataluña. En el caso de la población catalana de 65 años y más, vista la edad de jubilación, la desvinculación del mundo laboral es permanente y generalizada. Por lo tanto, este colectivo depende casi exclusivamente del sistema de bienestar social de redistribución de la riqueza, así como de los recursos económicos adquiridos en el periodo laboral. En este contexto, resulta evidente que la pobreza de los ancianos es independiente de la evolución económica y tiene un carácter permanente; es decir, es de tipo estructural. Ante estas características, salvo la adopción de medidas específicas de tipo social⁸, las previsiones respecto de la futura evolución de la pobreza en la gente mayor son absolutamente negativas. Las proyecciones de futuro de la población catalana señalan, en todos los escenarios previstos, un aumento de la gente mayor y un sobreenvejecimiento de estos mismos ancianos con una mayor acumulación de

7. Según la Fundació Un Sol Món, esta situación supone una característica del 81% de los hogares pobres.

8. Medidas dirigidas a la mejora de las pensiones, a la dotación de ayudas en materia de vivienda, servicios asistenciales u otros, preferentemente.

población en las franjas de edad más elevada (a partir de los 80 años). De acuerdo con las características de la gente mayor, este proceso de envejecimiento irá acompañado, lógicamente, de un incremento de los hogares de gente mayor, constituidos principalmente por uno o dos miembros. Contrariamente, como hemos visto, la proporción de hogares pobres respecto del total aumenta conjuntamente con la edad del sustentador principal, alcanzando el mayor número de hogares pobres en el grupo de entre 75 y 84 años. La combinación de ambas tendencias, la demográfica por un lado, con el proceso de envejecimiento y sobre-envejecimiento; y la socio-económica por otro, que relaciona el incremento de la pobreza con la edad; nos lleva a una única conclusión posible: en los próximos años crecerá el volumen y proporción de pobres con edades superiores a los 64 años.

No obstante, el proceso de envejecimiento previsto para los próximos años tendrá como protagonistas a las generaciones de inmigrantes que llegaron a Cataluña en la década de los sesenta y setenta; y que entrarán en la jubilación en los próximos años. Este colectivo, como hemos visto anteriormente, se ha relacionado mucho con la pobreza de los menores de 65 años (alta proporción de paro, bajos niveles de estudios, etc.), por lo cual, dado que la jubilación comporta un mayor riesgo de entrar en una situación de precariedad, las perspectivas del envejecimiento de estas zonas⁹ (Barcelonés, Área Metropolitana, y Tarragonés, principalmente) no son nada buenas; es de prever que esta pobreza vinculada a la vejez aumente notablemente en estas comarcas. Sin embargo, también hay un segmento de población que llegará al umbral de los 65 años próximamente y que dispone de recursos económicos suficientes, patrimonio inmobiliario, y otros bienes; además de una pensión de jubilación bastante superior a la media, que previsiblemente le permitirá disfrutar de una jubilación sin dificultades económicas. En este sentido, el creciente papel de los planes de pensiones suscritos por los nuevos jubilados será un aspecto determinante, sobre todo si tenemos en cuenta las previstas dificultades en el futuro mantenimiento del actual sistema de pensiones.

En cuanto a la pobreza en las mujeres mayores de 64 años, hace falta distinguir entre las nuevas ancianas y las mayores. Para las mujeres que el año 2001 ya tenían cerca 70 años no es de prever que su situación mejore en los próximos años, sino todo el contrario (probablemente si enviudan), debido a motivos demográficos, así como la reducida cuantía de las pensiones de viudedad. Respecto a las futuras jubiladas, pese a la incorporación de la mujer al mundo laboral ha sido todavía muy excepcional en las generaciones que entrarán próximamente en edades superiores a los 64 años, es muy posible que sus recursos económicos puedan ser al menos superiores a las de generaciones anteriores.

9. Conviene añadir que estos ámbitos tienen, además y de forma generalizada, un nivel de renta y de gastos superiores a la media catalana, y respecto a los precios de las viviendas, los precios también se sitúan entre los más elevados.

Finalmente, los estudios sobre el futuro del actual sistema de pensiones, dado el creciente número de pensionistas respecto a los trabajadores, ponen el énfasis en el esfuerzo de la administración únicamente en el mantenimiento de las cantidades que actualmente se perciben, es decir, en el mejor de los casos se podrá mantener el sistema actual y quedan casi descartadas las mejoras substanciales.

Pero esta pobreza no será generalizada, y se dará simultáneamente con un incremento de la renta media de la gente mayor debido a que una parte de la nueva ancianidad económicamente muy acomodada; es decir, en cierta forma, la polarización social que está experimentando nuestra sociedad se extenderá hacia el segmento de la gente mayor, y bajo un mejor nivel generalizado, desgraciadamente se esconderá un buen número de ancianos en situaciones precarias.

5. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

5.1. Aspectos generales.

El conjunto de la población de 65 años y más constituye uno de los grupos más afectados por el actual problema de la vivienda. Es un hecho que los mayores catalanes moran en viviendas más antiguas, deficientes, mal equipadas, menos accesibles y más a menudo sin ascensor que el resto de la población. Dentro del conjunto de políticas sociales hacia la vejez, la política de vivienda tendría que ser una necesidad y una línea de actuación prioritaria y fundamental, tanto por su propia finalidad como por su repercusión en otras políticas.

Las proyecciones demográficas con horizonte en el año 2015 señalan un aumento porcentual y absoluto de la gente mayor y, al mismo tiempo, un efecto paralelo de sobreenvjecimiento, es decir, un aumento de la población de 80 años y más. Este fenómeno será muy importante en la creciente inadaptación de las viviendas a las necesidades de este colectivo. Este mayor peso de la gente mayor en la población será fruto principalmente de la entrada en la jubilación de los inmigrantes provenientes del resto de España llegados, mayoritariamente, en los años sesenta y setenta.

Las condiciones económicas de la gente mayor, debido fundamentalmente a su exclusión del mercado de trabajo, son, en global, inferiores al conjunto de la sociedad catalana, y presentan un elevado índice de pobreza, incluida la llamada extrema pobreza, umbral bajo el cual se puede considerar que no quedan cubiertas las mínimas necesidades alimenticias y habitacionales. El perfil de la pobreza en la vejez se centra en la franja de 75 a 84 años, el sexo femenino, y en hogares constituidos por una o dos personas de 65 años y más. La situación del pensionista al margen del mercado de trabajo comporta que se trata de una situación independiente de las circunstancias cambiantes del ciclo económico y, por lo tanto, desvinculada de todo aspecto estructural. Este hecho lleva a este colectivo a depender casi totalmente del sistema de bienestar social, independientemente del ciclo económico.

En conjunto, la gente mayor catalana vive en las viviendas más antiguas, más frecuentemente en edificios sin ascensor, con un estado de conservación más deficiente, con un nivel de dotación de las instalaciones y servicios inferior al conjunto de la población; y a pesar de ser mayoritario la tenencia en propiedad, el régimen de alquiler presenta un porcentaje superior al resto de la población. Sin embargo, esta peor situación se acentúa con la edad del grupo estudiado y, por lo tanto, las necesidades derivadas del sobrevejecimiento demográfico se dan las viviendas más precarias.

El núcleo del problema de la vivienda entre la gente mayor es la nefasta combinación de pobreza y parque antiguo y deficiente que afecta a un muy amplio segmento de la vejez catalana. La extendida precariedad económica de la vejez catalana, y las limitaciones del actual sistema de pensiones son un obstáculo usualmente insalvable para muchos mayores que no tienen las necesidades residenciales cubiertas, ya sea por falta de vivienda o por inadecuación de ésta. Y, desgraciadamente, estos mayores con problemas de vivienda son muchos, ya que por motivos históricos y socioeconómicos, es mucha la gente mayor que vive en el segmento del parque residencial catalán más antiguo, degradado y deficiente.

La vejez catalana constituye un grupo muy heterogéneo y, por lo tanto, estas inferiores condiciones de las viviendas ocupadas por gente mayor tiene diferentes caras: los desahucios, las edificaciones ruinosas y muy deficientes en todos los aspectos, los problemas de accesibilidad e inadecuación de la vivienda, y las viviendas con problemas de deficiencias menores (déficits en el equipamiento, patologías estructurales o constructivas que no comprometen la estabilidad o la habitabilidad, etc.). La situación de la gente mayor sin techo, que vive en ocasiones en el umbral de la ruina o en viviendas extremadamente deficientes (sin agua corriente, baño o energía eléctrica), o que sencillamente han iniciado un proceso de institucionalización con el fin de disponer de alojamiento (dado que no tienen recursos económicos suficientes) son los casos más graves del problema. Suele tratarse de gente mayor con muy pocos recursos económicos, mayores de 75 años, que no disponen de vivienda en propiedad, que viven Barcelona, el Área Metropolitana u otros municipios más bien grandes.

Existe una estrecha relación entre el problema de la vivienda de la gente mayor y la legislación de arrendamientos urbanos, especialmente en los casos de las edificaciones más antiguas de los centros históricos. Actualmente el alquiler constituye la única alternativa para los colectivos con menores recursos económicos. En el caso de la gente mayor, el alquiler representa un porcentaje superior a la media de la población ya que, a mediados del siglo XX, el alquiler era el régimen más extendido; y además, la normativa proteccionista del inquilino les garantiza un precio de alquiler muy inferior al de mercado. En este contexto, la propiedad considera el alquiler como una carga, por lo cual, reducirá al mínimo los gastos de mantenimiento y procurará conseguir una declaración de ruina del edificio con la cual resolver el contrato sin ningún tipo de indemnización; y comercializar el solar resultante. Esta

problemática que actualmente no tiene ninguna solución efectiva es la realidad que se encuentra detrás de muchas situaciones de ruina que afectan mayoritariamente a la gente mayor. En consecuencia, (vista la legislación de arrendamientos, la evolución de los precios del mercado inmobiliario, la situación económica de la gente mayor, y el estado del parque de viviendas catalán más antiguo) si analizamos las condiciones residenciales de la vejez desde la perspectiva del régimen de tenencia, el problema se manifiesta claramente en el alquiler. Mientras que los propietarios pueden desarrollar formulas de ayuda autofinanciadas con su patrimonio (perfeccionando y favoreciendo la hipoteca-pensión, el vitalicio inmobiliario, o similares) el inquilino se encuentra en peores condiciones y con menos recursos; por lo cual, su mejora tendría que ser un objetivo prioritario en las políticas de vivienda hacia la gente mayor.

Por otra parte, los problemas de accesibilidad e inadecuación de la vivienda suelen ser, en el aspecto residencial, las dificultades cuantitativamente más importantes de la gente mayor; y según las proyecciones de población, con el creciente sobreenviejimiento, el aumento próximo de la dependencia y las discapacidades, hacen prever un futuro crecimiento de este problema. Las situaciones de dependencia y discapacidad que se dan con la edad, especialmente a partir de los ochenta años, requieren unos estándares superiores de dimensionado, confort y equipamiento que no tienen las viviendas en que viven, al contrario, como vemos, son en conjunto inferiores a la media. La deficiencia más grave del parque inmobiliario hacia la vejez es la falta de ascensor en el edificio. La combinación de movilidad reducida y carencia de ascensor puede limitar la vida de la gente mayor exclusivamente a su vivienda. Estadísticamente, en Cataluña más del 60% de los ancianos no disponen de ascensor al edificio donde viven, más del 75% lo hacen en edificaciones no accesibles; mientras que un tercio de los mayores tienen alguna discapacidad. Por lo tanto, en términos absolutos, de los poco más de un millón de ancianos catalanes, más de 130.000 tendrían una movilidad reducida y vivirían en edificaciones sin ascensor; cifra que llegaría a los 170.000 mayores si hablamos de construcciones no accesible que alojan ancianos discapacitados.

Los problemas expuestos aumentan con la edad, y afectan especialmente a las mujeres debido a la feminización de la vejez y de la pobreza, y los más longevos, los ancianos y ancianas de 80 años y más, ya que a medida que aumenta la edad, las condiciones residenciales empeoran, los recursos económicos disminuyen y las limitaciones físicas aumentan. Estos dos rasgos característicos del problema; feminización y sobreenviejimiento, también lo son de los mayores que viven solos, por lo cual, el problema de la vivienda también se relaciona directamente con los hogares unipersonales de ancianos. Por lo tanto, desgraciadamente, cuanto mayores son las necesidades del anciano, menor es la posibilidad de que la vivienda donde vive sea adecuada para su situación física, económica y asistencial.

5.2. Proyecciones del problema.

El envejecimiento de la población y la pérdida de las condiciones físicas y psíquicas que lo acompañan tienen un doble efecto en la evolución del problema. Por una parte, el aumento del colectivo de gente mayor comporta un incremento de los grandes afectados; y de otra, el sobre-envejecimiento y el aumento de necesidades fruto del deterioro por la edad tiene una incidencia negativa en la evolución cualitativa de las necesidades. En consecuencia, estamos ante un problema emergente, ya que, en cualquiera de los escenarios previstos, el incremento de la población de 65 años y más será un hecho en los próximos años, y sobre todo será especialmente intenso entre las mujeres y los más longevos, los ancianos de 80 años y más.

Ciertamente, con el tiempo variará la forma e intensidad en que se manifiesta el problema de la vivienda en la gente mayor. En principio, el análisis del futuro anciano y de la evolución del proceso de envejecimiento hace prever una ancianidad mucho más polarizada, donde coexistirán simultáneamente los problemas actuales con un creciente segmento de gente mayor que no tiene problemas económicos ni residenciales, ya que disfrutaban de un nivel superior a la media. Asimismo, en términos porcentuales, la nueva vejez disfruta de unas condiciones residenciales ligeramente mejores; pero paradójicamente, debido a su gran peso demográfico, esta mejora no hará reducir el número absoluto de ancianos con problemas, sino todo el contrario. Pero lo más preocupante de cara a los próximos años no serán los jóvenes viejos, sino el sobre-envejecimiento, los mayores de 75-80 años que tienen unas condiciones físicas muy disminuidas, con predominio de las discapacidades y las situaciones de dependencia, unas viviendas usualmente inadecuadas, y unas precarias condiciones económicas.

Previsiblemente, algunos de los peores problemas en términos cuantitativos continuarán siendo los derivados de la falta de ascensor y de las condiciones de accesibilidad deficientes, sobre todo si tenemos presente que el sobre-envejecimiento será el aspecto más destacable de la evolución demográfica de la vejez catalana. El aumento previsto de los problemas de accesibilidad y de la falta de ascensor será en el periodo 2002-2015 de un 17% y 14% respectivamente, y por lo tanto, cada uno de estos factores afectará el año 2015 aproximadamente a más de un millón de personas (la accesibilidad) y a unas 800.000 personas de más de 64 años (la falta de ascensor).

Asimismo, la progresiva extinción de los contratos de arrendamientos antiguos previsiblemente hará que esta problemática se vaya sustituyendo por una creciente falta de solvencia económica de los mayores que no son propietarios de su vivienda. Sin embargo, se trata de una problemática actual que se irá extinguiendo lentamente con la aplicación de la ley y la defunción de los arrendatarios; por lo cual, debido a la adelantada edad de mucho de los afectados, es seguramente uno de los problemas más urgentes que hay que resolver. Con todo, es de prever que en el periodo 2002-2015 la reducción del número de gente mayor con contratos de alquiler indefinido sea aproximadamente del 14-15%

En cuanto al resto de problemáticas, desgraciadamente se mantendrán en el futuro de forma estable o incluso aumentarán, aunque en términos relativos, con una menor incidencia entre la gente mayor. En este sentido, el mantenimiento del sistema de pensiones, el mayor peso de los planes de pensiones en las generaciones más jóvenes, la mayor proporción de propietarios y la incorporación de la mujer al mercado de trabajo serán en buena parte responsables de la mejora de las condiciones económicas y residenciales de la vejez catalana en los próximos años.

En el plano socioeconómico, teniendo presente las pesimistas previsiones sobre el futuro del actual sistema de pensiones español, el proceso de envejecimiento en que se encuentra la sociedad catalana no parece no apuntar hacia una reducción de la pobreza en la gente mayor, sino más bien todo el contrario.

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.

