

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA VEJEZ EN CATALUÑA

THE PROBLEM OF THE HOUSING IN THE OLD AGE IN CATALONIA

Bosch Meda, Jordi

Dr. Arquitecto

Barcelona, España

Directora de la tesis doctoral: Dra. Pilar Garcia Almirall

Palabras Clave: vivienda; política de vivienda; envejecimiento, gente mayor.

Palabras Clave: housing; housing policy; ageing; elderly people.

Resumen: La finalidad del presente estudio es avanzar en el conocimiento cuantitativo, cualitativo y territorial, presente y futuro, del problema de la vivienda en Cataluña en el heterogéneo colectivo de la gente mayor catalana, entendido como el formado por las personas de 65 años y más. Partiendo de una concepción extensiva del término "hábitat", el estudio nos introduce en la realidad de la gente mayor a partir de sus aspectos demográficos, económicos y asistenciales; para posteriormente, entrar de lleno en el análisis de sus condiciones residenciales. Del diagnóstico de la situación, el estudio concluye con un conjunto de recomendaciones sobre como debería plantearse la política de vivienda para cubrir las necesidades detectadas.

Summary: The purpose of this article is to make an advance in the quantitative, qualitative and territorial understanding, present and future, of the problem of the housing in Catalonia, as it affects the heterogeneous collective of the elderly, understood as the 65 year-old and upward age-group. Setting out from an extensive conception of the term "habitat", the study introduces us to the reality of the elderly, starting out from their demographic, economic and caring aspects, to later enter into a full analysis of their residential conditions. From a diagnosis of the situation, the study concludes with a group of recommendations relating to how housing policy should be addressed to cover the detected needs of this sector the community.

1. Aspectos generales del problema de la vivienda entre la gente mayor.

El objetivo de que todos los ciudadanos dispongan de una vivienda digna es uno de los retos todavía hoy pendientes en nuestra sociedad. Cataluña no se escapa de esta problemática y, al margen de las ayudas que promueve la Administración en materia de política de vivienda, existe un segmento de población, formado especialmente por jóvenes¹, ancianos², inmigrantes, parados y otras personas con una condición social problemática, que tienen serias dificultades para acceder a una vivienda adecuada y que por lo tanto viven en condiciones muy deficientes (situaciones de infravivienda, chabolismo, viviendas no adecuadas a sus necesidades, o en edificios casi ruinosos), o, sencillamente no disponen de alojamiento, o, en el caso de los

¹ En el caso de los jóvenes, según varios autores, el aumento de la edad media de emancipación no sólo tiene como origen la dificultad de acceso a la vivienda y la inestabilidad laboral, ya que a menudo son situaciones motivadas también por una búsqueda de mayor comodidad y nivel adquisitivo (tener menos gastos).

² Con las expresiones *ancianos*, *viejos*, *gente mayor*, *personas mayores*, *personas de edad avanzada* o *tercera edad*, nos referiremos de forma genérica y no peyorativa al grupo de población de 65 años y más, dado que en esa edad se inicia usualmente el periodo de jubilación en España

jóvenes, retrasan su emancipación hasta poder disponer de los recursos económicos necesarios.

De los colectivos más necesitados en materia de vivienda en Cataluña, 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 y asistenciales específicas que genera la paulatina pérdida de las facultades físicas y psíquicas que acompañan al proceso de envejecer.

La población catalana, siguiendo la tendencia demográfica de gran parte de los países desarrollados de nuestro entorno europeo, se encuentra inmersa en un acentuado proceso de envejecimiento que está comportando el aumento de la población de 65 años y más, tanto en términos relativos como absolutos, y, a la vez, está produciendo un efecto paralelo de sobre-envejecimiento,³ es decir, de incremento del peso de los mayores de 80 años. Lógicamente, sin considerar la posibilidad de cambios socioeconómicos en las nuevas generaciones de mayores, esta acumulación de la población en las franjas de edad más elevada tiene una consecuencia directa en el aumento del problema de la vivienda entre este colectivo.

Por otro lado, el aumento de las desigualdades sociales en la sociedad catalana, y, por lo tanto, de la pobreza, afecta directamente a las posibilidades económicas de la población de más edad. A pesar de la existencia de diferentes niveles adquisitivos en ese colectivo (fruto, fundamentalmente, del patrimonio disponible) y, usualmente, por estar liberados de ciertos gastos (ya sea por la emancipación económica de los hijos o la adquisición de la vivienda con anterioridad), lo cierto es que la pobreza es un hecho generalizado en la tercera edad. Esta realidad, a menudo asociada al hecho de encontrarse fuera del mercado laboral por jubilación, o, en el caso de muchas mujeres, por no haber estado nunca en él, limita sus posibilidades a las coberturas sociales disponibles, y, por lo tanto, frecuentemente no disponen de recursos suficientes para afrontar gastos importantes como la vivienda, hacer las reformas necesarias o, simplemente, pagar las mensualidades del alquiler. Hay que recordar que, a pesar de las mejoras que han experimentado las pensiones en España en los últimos veinte años, comparativamente, son bastante inferiores a las de otros países de nuestro entorno, y, en la casi totalidad de los casos, las retribuciones son insuficientes para los pagos que genera un alquiler a precio de mercado o la compra de una vivienda. Es decir, el actual sistema de pensiones parte del falso principio que la vivienda es una cuestión resuelta en la vejez.

Otro factor clave en la problemática residencial de la tercera edad es la falta de adecuación de las viviendas a sus necesidades específicas. La vejez conlleva inexorablemente un deterioro paulatino de las condiciones físicas de la persona, hasta generar situaciones de discapacidad y dependencia. Para afrontarlas, la vivienda de la gente mayor debería disponer de una serie de requerimientos y servicios (relativos a la salud, movilidad, equipamiento, instalaciones, etc.) que en otros segmentos de población de menor edad podrían considerarse prescindibles. Pero, paradójicamente, la gente mayor vive más a menudo que el resto de la población en las viviendas más antiguas y deficientes,⁴ sin ascensor, calefacción, teléfono o, incluso, sin agua

³ Las edades para formar parte del grupo de gente mayor o tercera edad, o de la llamada *cuarta edad*, varían según el organismo. La ONU trabaja tanto sobre el umbral de los 60 años como el de los 65 años para hablar de la gente mayor (ver United Nations (1999), *World populations prospects: the 1998 revision*, Nueva York). La OMS, como las estadísticas globales europeas (Eurostat), habla de mayores a partir de los 65 años y de muy mayores a partir de los 80 años. En Cataluña, la Generalitat suele establecer la edad de los más mayores en los 85 años. A lo largo de la investigación, el criterio adoptado en la determinación de las edades para formar parte del grupo de la gente mayor o de los más mayores o cuarta edad son los 65 y 80 años, respectivamente, porque consideramos que estos umbrales son los más coherentes, por un lado, con la edad de jubilación más usual en Cataluña, y, por otro lado, con la aparición generalizada de problemas físicos y psíquicos entre los mayores, dada la mejora de la esperanza de vida y de calidad de vida en la vejez. No obstante, en determinadas ocasiones, hablaremos de otros límites temporales (usualmente, los 75 años para la cuarta edad) porque algunas fuentes han tomado este límite en sus estudios. Igualmente, respecto del índice de sobre-envejecimiento, aplicaremos la expresión comúnmente aceptada que relaciona la población de 85 años y más por cada 100 habitantes.

⁴ En 1990, más del 11% del parque estaba en situación de ruina o presentaba deficiencias de importancia, y más del 15% se construyó antes de 1930.

corriente ni baño. Según Guillemard (1992, p. 51) refiriéndose a España, *los datos nacionales disponibles sobre el medio de vida de las personas de edad avanzada ponen de manifiesto que la vetustez de las viviendas y la carencia de las comodidades modernas son las características que más frecuentemente se dan.*

Desgraciadamente, la política de vivienda llevada a cabo en Cataluña no resuelve esta situación de la gente mayor. Al margen de las propias limitaciones, básicamente presupuestarias, que tiene la Administración para afrontar los problemas de vivienda, en los últimos veinte años, las ayudas se han dirigido mayoritariamente a los jóvenes, concretamente a la adquisición de la primera vivienda. La dedicación de los recursos a ese colectivo (considerado alternativamente por debajo de los 30 o 35 años) ha supuesto la práctica ausencia de ayuda en el resto de necesidades y, por lo tanto, el aumento de las deficiencias residenciales en el segmento de población de 65 años y más, dado el proceso de envejecimiento en que se encuentra la sociedad catalana.

Pero ese problema no es exclusivo de Cataluña. En el Congreso Internacional sobre Discapacidad y Envejecimiento⁵ celebrado en Oviedo, en el marco de los actos previos de la Asamblea Mundial del Envejecimiento del año 2002, el comisario del comité organizador exponía respecto de los ancianos discapacitados que *el envejecimiento de las personas con discapacidad es un fenómeno nuevo, amplio y duradero que se podría definir como una emergencia silenciosa, ante el cual es fundamental preservar la independencia de las personas con discapacidad para evitarles una doble angustia: la discapacidad y la vejez; por lo que hay que promover el desarrollo de opciones de vivienda sin barreras para personas mayores con discapacidad.*

2. Un problema emergente y silencioso.

Probablemente, uno de los cambios más importantes que está experimentando la sociedad catalana es el envejecimiento de la población. La mejora de la esperanza de vida y, sobre todo, de la vida sin discapacidades ha hecho aumentar la autonomía residencial de la gente mayor. Hoy, la vejez es una larga etapa de la vida con un abanico de posibilidades mucho más amplio que sólo unos años atrás, circunstancia que indudablemente hay que valorar como un avance. No obstante, estas mejores expectativas están lejos de ser satisfactorias para un segmento considerable de la gente mayor catalana. Los problemas de vivienda y las deficiencias asistenciales son, todavía hoy, unas rémoras demasiado extendidas en la tercera edad. En este contexto, la política de vivienda toma un papel esencial en las políticas públicas dirigidas a los más mayores ya que, sin garantizar este derecho, el resto de acciones sociales pueden perder toda su efectividad. Además, la opción de envejecer en su entorno es, *a priori*, la mejor solución, tanto para respetar la dignidad, voluntad e independencia de la persona como en términos económicos, si se contabiliza el gasto público asociado a los procesos de institucionalización.

Las explicaciones del porqué de este problema de la vivienda en la gente mayor son varias según la perspectiva de su estudio, pero, en cualquier caso, son explicaciones complementarias de una realidad, de un mismo problema que adopta diferentes expresiones. A nuestro modo de ver, el núcleo del problema 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 en la vejez 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.

⁵ Rodríguez Rodríguez, Pilar (2002): *El envejecimiento de las personas con discapacidad*, p. 8 y 9.

Ahora bien, esta explicación sería insuficiente si no incluimos en el discurso otros aspectos determinantes para poder comprender el alcance real de este problema, como, por ejemplo, la evolución demográfica, las necesidades específicas de la gente mayor, la política de vivienda llevada a cabo en Cataluña, el marco legislativo catalán en materia de alquiler o la mudez social de los problemas vinculados a la vejez.

El envejecimiento de la población y la pérdida de las condiciones físicas y psíquicas que la acompañan tienen un doble efecto en la evolución del problema. Por un lado, el aumento del colectivo de gente mayor comporta un incremento de los mayores afectados, y, por otro, el sobre-envejecimiento y el aumento de necesidades fruto del deterioro por la edad tienen una negativa incidencia en la evolución cualitativa de las necesidades. En consecuencia, estamos ante un problema emergente ya que, en cualquier escenario previsto, 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 mayores –los ancianos de 80 años y más.

Por su parte, la política de vivienda catalana ha sido mínima –casi ha olvidado a los mayores, ha tenido escasos efectos en la rehabilitación de un deteriorado segmento del parque y no ha constituido un parque de vivienda pública con un volumen suficiente para dar algún tipo de respuesta a las peticiones de los más necesitados. Además, la evolución de la legislación del alquiler, sin medidas económicas y sociales complementarias, ha tenido tres víctimas: en primer lugar, los propietarios, que han ido sufriendo una imparable reducción de la rentabilidad del inmueble; en segundo lugar, el edificio, que, en paralelo, ha sufrido una degradación continuada debida a una comprensible falta de inversión; y, por último, los inquilinos, beneficiarios en un primer momento, ahora se encuentran con una vivienda degradada y deficiente y sin alternativas ya que, con los precios actuales, el acceso a la vivienda supone para la mayoría de los hogares de gente mayor un esfuerzo imposible para sus economías, especialmente desproporcionado si hablamos de hogares unipersonales o con pensiones de viudedad.

Es un hecho que los mayores catalanes viven en viviendas más antiguas, deficientes, mal equipadas, menos accesibles y muy a menudo sin ascensor que las del resto de población, y en parte sorprende que, en cambio, su grado de satisfacción sea casi siempre superior al del conjunto de la población. Una interpretación de ello es un manifiesto inferior nivel de exigencia en la gente mayor. Seguramente, su situación ha mejorado respecto de la que recuerdan de sus antepasados, y, además, es evidente que también influye en su percepción la capacidad de adaptación del ser humano a las circunstancias, a asumir con el curso del tiempo deficiencias y problemas que en otras etapas de la vida serían rechazados. No olvidemos que la vivienda, en la ancianidad, constituye un refugio y un símbolo de su valorada independencia, hecho que comporta que no sean tan críticos con su estado. No obstante, también podríamos hablar de lo que algunos autores han llamado *mudez social de la vejez*, que no es más que el resultado de una combinación de conformismo, resignación y falta de representatividad social de una gente mayor que, lógicamente, se relaciona con los planteamientos más negativos sobre la ancianidad y el envejecimiento como consumidores de recursos públicos.

3. El perfil humano del problema

El problema de la vivienda entre la gente mayor es una cuestión que afecta principalmente a las mujeres –por la feminización de la vejez y de la pobreza y a los más mayores, 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 sobre-envejecimiento– también se observan en los mayores que viven solos, por lo que el problema de la vivienda también se relaciona directamente con los hogares unipersonales de ancianos. Por tanto, desgraciadamente, cuanto mayor son las necesidades de los viejos, menor es la posibilidad que la vivienda donde viven sea adecuada para su situación física, económica y asistencial.

4. Las principales deficiencias que afectan a la gente mayor.

El problema de la vivienda en la gente mayor adopta varias formas que, básicamente, se pueden estructurar en cinco grupos: los problemas de accesibilidad y movilidad, las infraviviendas, la inadaptación de las viviendas, los problemas vinculados al régimen de alquiler –las dificultades económicas para su pago y las situaciones de aislamiento, por las características de la vivienda. Sin embargo, hay que tener en cuenta que estas formas del problema tienden a manifestarse simultáneamente, de modo que lo más usual es sufrir al menos dos o tres de estos problemas a la vez.

Estadísticamente, las dificultades que encuentra la gente mayor para desplazarse dentro de su vivienda, o, incluso, para poder llegar a la calle, es el problema cuantitativamente más importante que sufren los mayores de 64 años. Hay que recordar que, en Cataluña, más del 60% de los ancianos no dispone de ascensor en el edificio donde vive, y más del 75% habita en edificaciones no accesibles, mientras un tercio de los mayores tiene alguna discapacidad –y en un 65% de los casos la discapacidad limita sus posibilidades de desplazarse fuera del hogar. En términos absolutos, del poco más de un millón de ancianos catalanes, unos 130.000 tendrían una movilidad reducida y vivirían en edificaciones sin ascensor, cifra que llegaría a los 170.000 mayores si nos referimos a construcciones no accesibles.

Por otro lado, otro problema que afecta a muchos mayores es la inadecuación interior de muchas de sus viviendas. Nos referimos a aquéllas que presentan inconvenientes puntuales en el interior que pueden corregirse con unas reformas y que, a pesar de que dificultan el desarrollo de las tareas diarias, no suponen un impedimento tan grande que obligue a calificar la situación de infravivienda. En el caso de la gente mayor, esta inadaptación se da principalmente en el baño, la cocina, en aspectos dimensionales, y en la falta de determinadas instalaciones, como la de agua caliente, calefacción, teléfono, etc. Si el anciano necesita andador, silla de ruedas u otro tipo de ayuda complementaria, es muy probable que en su vivienda se tengan que hacer reformas para adecuar los pasos y las zonas de trabajo de cocina y baños. Igualmente, tampoco es demasiado extraño que el anciano no disponga de lavabo (un 1,5% de los mayores, es decir, más de 16.000 personas) o que no tenga agua caliente (aproximadamente un 7% de la gente mayor), calefacción u otros equipamientos.

Desde otra óptica, y sin tener en cuenta los *sin techo*, la manifestación más grave del problema de la vivienda entre la gente mayor son los llamados casos de infravivienda, es decir, aquellas viviendas que son extremadamente inadecuadas para vivir en ellas, ya sea por su estado de conservación, deficiencias constructivas, falta de instalaciones básicas u otros factores que impidan su habitabilidad. Aunque es la problemática con menor alcance entre la gente mayor, son bastante preocupantes los más de 8.600 ancianos (un 0,86%) que viven en Cataluña en edificios considerados ruinosos, o, en materia de instalaciones, los más de 6.600 catalanes mayores de 64 años (0,6%) que no tienen agua corriente o alcantarillado, o ambas cosas, en su casa.

Dentro del conjunto de problemas que afectan a la vivienda de la gente mayor, el alquiler y su problemática específica de los contratos de renta antigua merecen una especial atención. Según datos del año 2001, alrededor de 120.000 ancianos tenían contratos de alquiler anteriores a 1985, y, por tanto, sujetos a prórroga forzosa. Desafortunadamente, no sabemos el número exacto de contratos de gente mayor que se ha acogido a la actualización de renta prevista en la disposición transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos de 1994 –o a la alternativa de congelar la cuota durante ocho años, al final de los cuales se resuelve el contrato–, pero, con toda seguridad, esta normativa ha promovido la aparición de al menos tres dificultades concretas que tiene que afrontar la gente mayor en alquiler: el mayor coste del alquiler, derivado de la actualización de rentas, que en muchos casos puede comprometer la economía familiar; el preocupante caso de los ancianos que, sin alternativas ni solvencia, han visto perder su vivienda de alquiler en 2002, por haber escogido la no actualización; y los ancianos que siguen en régimen de alquiler indefinido con muy bajas actualizaciones, o sin ellas, por sus bajos ingresos. Estos últimos son –o muy previsiblemente serán– víctimas del

llamado *mobbing* inmobiliario, que, con mayor o menor intensidad, pretende liberar la vivienda de este inquilino poco rentable –llamado *bicho* en el argot del sector.

En una lectura estrictamente económica, si la precariedad económica es un hecho en muchos de los hogares donde viven los mayores de 64 años, hay que prever también importantes esfuerzos en muchos casos para poder afrontar el pago de la vivienda entre la gente mayor. Afortunadamente, la mayoría de mayores son propietarios de su vivienda y no tienen pagos pendientes (o casi), por lo que el porcentaje de gente mayor que vive en régimen de alquiler reúne el mayor número de ancianos con dificultades de pago, sobre todo si no han podido mantener un contrato de renta antigua. En este aspecto, el análisis del esfuerzo económico para acceder a una vivienda entre los mayores es rotundo: en la mayoría de casos, los ingresos del hogar no permiten afrontar los costes de un alquiler a precio de mercado, muy especialmente si el hogar está formado por una mujer mayor viuda.

De todos estos problemas, la antigüedad del edificio y el régimen de alquiler son factores que señalan una mayor probabilidad de vivir en una vivienda deficiente, falta de instalaciones o equipamientos considerados básicos, y con un estado de conservación deficiente.

Finalmente, aunque no tenga tanto eco ni sea un problema tan grave como los anteriores, el aislamiento generado por vivir en una vivienda aislada, verdaderamente aislada de la trama urbana de la ciudad tradicional, es, cada vez más, un nuevo obstáculo para poder llevar una vida satisfactoria para muchos ancianos. La nueva

vejez que opta por vivir en viviendas unifamiliares aisladas, apartadas, lejos de sus hijos y demás familia, está sujeta a una movilidad en vehículo privado, pero, con el paso del tiempo, esos mayores verán limitadas sus facultades, hasta llegar a un punto en que la conducción no será viable. Entonces, si el anciano no dispone de alternativas o recursos económicos adicionales para cubrir los nuevos gastos de movilidad (entendemos que el transporte público no puede llegar a cubrir toda esa dispersión urbana), la vida social desaparece, la creciente necesidad de acceso a los servicios sanitarios y asistenciales (formales o informales) se complica y, probablemente, esa vivienda aislada acabe perdiendo gran parte de su atractivo. Por tanto, en un planteamiento más sensible hacia los fenómenos de soledad de la vejez, la vivienda para la gente mayor tendría que favorecer la vida social del anciano, desde la vertiente privada dentro de la vivienda hasta su relación con la ciudad. En consecuencia, la tipología, la ubicación, el programa y el proyecto de vivienda para los más mayores tendrían que reflejar esta dualidad entre privacidad y una vida social muy basada en el barrio y la vecindad. No obstante, una puntualización: no es cierto que cada vez más estos mayores escojan vivir en viviendas unifamiliares. Como hemos visto, el porcentaje de esta tipología no está creciendo entre los ancianos que cambian de casa, sino que lo que verdaderamente está variando es el tipo de hogar de los nuevos mayores que viven en estas viviendas. Tradicionalmente, la vivienda unifamiliar en Cataluña se ha vinculado a los hogares extensos y los ámbitos rurales, pero, cada vez más, estas unifamiliares responden a hogares formados como máximo por dos miembros, en nuevos crecimientos en baja densidad, urbanizaciones en zonas turísticas o segundas residencias, es decir, el futuro problema de aislamiento de los mayores que viven en viviendas unifamiliares no aparecerá por un incremento de esta tipología, sino por una modificación del tipo de hogar característico de esta tipología.

5. Análisis territorial del problema.

Las características de los problemas residenciales van muy ligados a la evolución de la sociedad, de modo que estos reflejan una parte de la historia. En valores absolutos, los problemas de la gente mayor se concentran en Barcelona y Área Metropolitana, por una cuestión obvia de aglomeración de población en este ámbito. No obstante, en las zonas rurales, los porcentajes de edificios antiguos aumentan, y, con ellos, la proporción de viviendas no accesibles, sin ascensor o con graves deficiencias, como la ausencia de alcantarillado o la falta de agua caliente. En paralelo, en estos ámbitos, también tienen más presencia las familias extensas (excepto en los municipios más pequeños, donde, por la regresión demográfica,

predominan los hogares de mayores solos), y la propiedad está más arraigada. Igualmente, el modelo de vida rural, el tipo de crecimiento urbano y las segundas residencias vinculadas al turismo estacional favorecen que la tipología de vivienda unifamiliar sea mucho más importante en estas partes del territorio, con el consiguiente riesgo de aislamiento del anciano. En estas áreas rurales es donde los servicios de atención social encuentran más dificultades para prestar sus servicios a los mayores dependientes, por el sobrecoste de tiempo y dinero que conllevan la baja densidad y las grandes distancias.

En cambio, en las zonas urbanas, el peso del alquiler entre la gente mayor crece con la dimensión del municipio, y en la ciudad de Barcelona llega a los valores máximos. Este hecho, acompañado de los altos precios inmobiliarios, comporta que el *mobbing* inmobiliario sea un hecho característico de Barcelona, especialmente de Ciutat Vella, y que sean más frecuentes los problemas económicos para hacer frente al pago de la vivienda entre la gente mayor. En cuanto a los problemas de conservación vinculados a la antigüedad del inmueble, en las áreas urbanas es posible identificar dos problemáticas muy diferenciadas. Por un lado, tenemos los centros históricos y los primeros ensanches, donde se concentran las construcciones más antiguas del parque –que no suelen tener ascensor–; donde usualmente con importantes déficits de conservación y donde el alquiler es predominante, junto con una población muy envejecida, con altos índices de hogares unipersonales de ancianos. Y, por otro lado, la periferia que acogió la ola migratoria de los años sesenta, y que, ya sea por autoconstrucción o por una muy baja calidad de la obra, suele tener graves problemas constructivos, de adecuación interior y de accesibilidad, tanto en la edificación como en el espacio libre y en su conexión con el transporte público. Precisamente, en esta parte de la ciudad es donde encontraremos a la mayor parte de los futuros ancianos catalanes, por una masiva llegada al umbral de los 65 años de las generaciones de inmigrantes del resto de España que llegaron a Cataluña hace unos cuarenta años. Por tanto, el mayor volumen y porcentaje de edificios deficientes que alojan a ancianos está en las zonas urbanas, y, concretamente, si hablamos de falta de lavabo en la vivienda, nos referimos casi exclusivamente a Barcelona.

6. Previsiones de futuro.

Ciertamente, con el tiempo, variará la forma e intensidad con que se manifiesta el problema de la vivienda en la gente mayor. En principio, el análisis de los futuros ancianos y de la evolución del proceso de envejecimiento hace prever una ancianidad mucho más polarizada, en que coexistirán simultáneamente los problemas actuales con un creciente segmento de gente mayor que no tiene problemas económicos ni residenciales, y que, incluso goza de un nivel superior a la media. Igualmente, en términos porcentuales, la nueva vejez tiene unas condiciones residenciales ligeramente mejores; pero, por su gran peso demográfico, paradójicamente, esta mejora no reducirá el número absoluto de ancianos con problemas, sino todo lo 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, en muchos casos deberán de sobrellevar sus crecientes limitaciones físicas en unas viviendas inadecuadas.

Previsiblemente, uno de los peores problemas en términos cuantitativos seguirá siendo los derivados de la falta de ascensor y de las condiciones de accesibilidad deficientes, sobre todo si tenemos en cuenta que el sobre-envejecimiento será el aspecto más remarcable de la evolución demográfica de la vejez catalana.

Igualmente, la paulatina extinción de los contratos de arrendamientos antiguos, favorecerá el aumento de la insolvencia económica de los mayores que no son propietarios de su vivienda. Con todo, se trata de una problemática actual que se irá extinguiendo con la aplicación de la ley y la defunción de los inquilinos. Por la avanzada edad de muchos de los afectados, es uno de los problemas indudablemente más urgentes que hay que resolver.

En cuanto al resto de problemáticas, desgraciadamente, seguirán en el futuro de forma estable, aunque, en términos relativos, con una menor incidencia entre la gente mayor. En ese 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.

7. Criterios para la intervención pública: envejecer en la comunidad.

Indudablemente, la vejez y el umbral que para ella se tome son relativos y dependen del grado de desarrollo conseguido por la sociedad que analizamos, de su lugar geográfico y del contexto cultural. De forma internacionalmente unánime, el umbral que se ha establecido en los países desarrollados para el inicio de la vejez son los 65 años básicamente porque a partir de esa edad empieza la jubilación, hecho que condicionará enormemente el futuro del joven viejo, y también porque, si bien de forma más imprecisa, es en esos años cuando, usualmente, el individuo experimenta un decaimiento más acentuado de sus condiciones físicas, psíquicas y mentales.

A lo largo del siglo XX, las explicaciones sobre la vejez y del marco conceptual en que se sitúa han sido bastante diversas, pero, en todos los casos, han intentado explicar el mundo de los más mayores, su realidad. En un breve repaso de las diferentes lecturas de la vejez, la teoría de la actividad propone una práctica gerontológica fundamentada en promover la ocupación del tiempo de los más mayores en actividades que faciliten su adaptación y la satisfacción de esa nueva situación. En el otro extremo, la *disengagement theory* de Elain Cumming y William Flenry propone una paulatina y consciente retirada del anciano, preparándose para la decadencia física y mental que le espera; se trata de ahorrarle problemas y sufrimiento. Lejos de esos posicionamientos de tipo funcionalista, el interaccionismo simbólico defiende que son los propios individuos los que construyen el mundo a partir de las relaciones y respuestas sociales, es decir, que el rol de anciano se va construyendo con su interpretación, y, por tanto, a medida que cambia la vida del viejo, se modifica la propia imagen, hasta llegar, en los casos más extremos, a la mudez social absoluta, como consecuencia de la pérdida completa de su papel en la sociedad.

Desde una perspectiva más individualizada, el enfoque que da la continuidad de las fases del ciclo vital propugna que el paso a la vejez depende de los hábitos, costumbres y planteamiento de vida del individuo, por lo que la realidad es mucho más amplia y variada que las teorías uniformes. De modo parecido, la fenomenología reconoce la multiplicidad de realidades que se construyen según la interacción entre mundo e individuo a partir de los rasgos y experiencias vitales de cada uno. Profundizando en la heterogeneidad del colectivo de la gente mayor, especialmente entre los de más edad, la teoría del *labeling* expone que la alteración de roles e identidad de los más mayores se origina con su clasificación como seniles o dependientes. Otro planteamiento interesante que parte de la heterogeneidad de la gente mayor es el de las subculturas que se forman por tramos de edad, y que, según diferentes teóricos, constituyen una minoría con rasgos económicos, físicos y sociales muy definidos y diferenciados, al igual que sucede con determinados grupos étnicos. Desde una óptica generacional, el conflicto de V. W. Marshall anuncia una lucha entre generaciones por el disfrute de los recursos sociales, sobre todo por su escasez en los periodos de envejecimiento demográfico, es decir, por el aumento del volumen de necesidad en el grupo de gente mayor.

Como vemos, los enfoques expuestos dan cuerpo teórico a una realidad que define y caracteriza a la vejez: la precariedad económica, la soledad y el aislamiento físico y social, la dependencia y la discapacitación, el elevado consumo de recursos sociales, la heterogeneidad del colectivo y la acentuación de las problemáticas con la edad, el sobre-envejecimiento. Ahora bien, teniendo presente que tampoco es necesario profundizar más en estas teorías –porque ultrapasan los objetivos y ámbito de nuestro estudio–, lo verdaderamente importante es situar el problema de la vivienda dentro de la realidad de los más mayores. Partiendo del deseo del anciano de mantener su independencia el mayor tiempo posible, la importancia de la vivienda aumenta con la edad. La pérdida de las capacidades va reduciendo las actividades del anciano, de modo que en esa etapa de la vida es cuando el uso de la vivienda es más

intensivo.⁶ A raíz de su debilidad física, social y económica, las actividades fuera de la vivienda se reducen, y ésta toma un mayor valor. Ahora, la vivienda es también, en cierto modo, un refugio, especialmente preocupante cuando el espacio exterior, las escaleras, la calle o el transporte público no están adaptados para sus limitadas capacidades. Entonces, el refugio se convierte en prisión. En consecuencia, resolver el problema de la vivienda en la vejez no sólo supone hablar estrictamente de alojamiento, o de vida independiente, sino también de dar dignidad, sentido y un mínimo de posibilidades al hecho de envejecer.

Pero hablar de vivienda y gente mayor también significa abrir un debate sobre la conveniencia de que el anciano haga una vida autónoma e independiente, o de que se promueva su institucionalización, su ingreso en un centro. Como hemos visto anteriormente, el proceso de envejecimiento va acompañado de una paulatina disminución de las condiciones físicas y psíquicas, con especial intensidad en los grupos de más edad (el llamado *sobre-envejecimiento* o *cuarta edad*). Este deterioro va limitando las capacidades de llevar una vida completamente independiente, hasta derivar en situaciones de dependencia y discapacidad que, lógicamente, requieren que el afectado deba tener una ayuda asistencial que le permita realizar las tareas diarias. En ese contexto, la expresión *envejecer en la comunidad*⁷ significa cubrir las necesidades asistenciales de la gente mayor frágil a fin de que puedan seguir viviendo en su propio hogar, o bien en una vivienda adecuada, de modo que se evite su ingreso en un centro especializado, es decir, su institucionalización.

La opción de la gente mayor de envejecer en su entorno⁸ es, *a priori*, la mejor solución para respetar la dignidad, la voluntad y la independencia de la persona. Como bien Castells y Ortiz (1992, p. 83), *el desarrollo de una buena política de vivienda para la tercera edad se perfila, pues, como requisito previo e indispensable para alcanzar el objetivo de mantener los ancianos en su propio hogar.*

Uno de los principales motivos para defender el mantenimiento del anciano en su entorno, además del respeto por su deseo y otros de índole económica, son las consecuencias de la institucionalización. Ésta comporta la pérdida de la independencia funcional, una reducción drástica de la intimidad y un grave desarraigo físico y psicológico. Lógicamente, estos efectos provocan en el interno una sensación de confusión, desorientación y depresión que incide directamente en su comportamiento y su salud. Para Guillemard (1992, p. 50), *considerando que todas las colocaciones de personas de edad avanzada supone para ellas un desarraigo de su entorno habitual y considerando que esta deslocalización plantea inevitablemente importantes problemas tanto psicológicos como de inserción social y pérdida de autonomía, las políticas de vejez tienden hoy en Europa a hacer hincapié en las ventajas del mantenimiento a domicilio de estas personas. Además, se suman a este motivo socio-psicológico otras razones de índole económica y financiera, como consecuencia de la esperada restricción del gasto público.* Por lo tanto, no es extraño que se den frecuentemente, en los casos de institucionalización, el rápido empeoramiento de la salud y la falta de interés en seguir esforzándose para mantener las reducidas facultades que le quedan al interno. Igualmente, desde una perspectiva exclusivamente económica, envejecer en la comunidad también tiene unas ventajas manifiestas. Según varios estudios, el gasto público en servicios sociales para la gente mayor aumenta sobre todo si crece el número de internados, y, contrariamente, se reduce si se aplican programas de envejecimiento en la comunidad. Si, a la vez, tenemos presente el proceso de envejecimiento en que se encuentra la sociedad catalana, y la tan anunciada crisis del estado del bienestar, es evidente que estamos ante una cuestión clave para la planificación futura de las políticas sociales. Además, tampoco tenemos que olvidar la

⁶ Como señala Vizcaino (2000, p. 47), una de las principales necesidades de la gente mayor es disponer de un entorno próximo adecuado, y, *en este sentido, se hace referencia en primer lugar a la vivienda, lugar en el que se desarrollan la mayoría de actividades que realizan.*

⁷ Del inglés *aging in place*. Para ampliar esta cuestión, ver Heumann L. y Boldy D. (1995).

⁸ Según Trilla (2001, p. 23), el aumento de la autonomía residencial de las personas mayores es un rasgo que caracteriza las nuevas dinámicas residenciales.

evolución de los roles familiares. La incorporación de la mujer al mercado de trabajo está reduciendo el soporte informal que la familia usualmente ofrecía a los mayores dependientes y, por tanto, indirectamente, aumenta el colectivo que pasa a depender directamente de las ayudas públicas, o del mercado según la capacidad económica familiar.

Pero según las condiciones y la política social llevada a cabo, envejecer en la comunidad también puede presentar inconvenientes. La opción de envejecer en el propio entorno puede resultar perjudicial si se utiliza como excusa para no construir ni financiar centros de cuidados de larga duración, si las viviendas donde viven no reúnen las condiciones adecuadas, o si el servicio asistencial no es el correcto para las necesidades del anciano, ya sea tanto por exceso como por defecto de atención. Una atención excesiva o deficiente dificulta los esfuerzos del individuo para llevar una vida funcionalmente independiente. Igualmente, en los casos de dependencia más severa y de condiciones sanitarias más desfavorables, las atenciones que necesita el anciano pueden ser de tal magnitud que su coste supere al de su internamiento. Además, en esos casos extremos, la independencia del individuo es ficticia⁹ y, verdaderamente, la institucionalización se convierte, entonces, en la mejor solución. Otro problema que a menudo aparece cuando se desarrollan programas de este tipo es la poca coordinación que suele haber entre las administraciones que tienen competencias en la materia, y entre las diferentes políticas sanitarias, asistenciales y de vivienda, hecho que comporta directamente un servicio globalmente deficiente, caro y de bajo alcance.

Desde una óptica exclusivamente residencial, resolver el problema de la vivienda es fundamental para el éxito de los programas. Por mucho que los servicios sanitarios y asistenciales estén bien diseñados y convenientemente dotados económicamente, si las viviendas donde vive la gente mayor son inadecuadas, tienen un estado de conservación muy bajo, unas instalaciones deficientes o presentan graves barreras arquitectónicas, el fracaso está garantizado. Según Castells *et al.* (1992), *el desarrollo de una política de vivienda para la tercera edad se perfila, pues, como un requisito previo e indispensable para alcanzar el objetivo de mantener a los ancianos en su propio hogar*. Por lo tanto, en ese punto, el presente trabajo adquiere un papel determinante. Conocer la dimensión del problema residencial en el colectivo de la gente mayor no sólo es indispensable para poder elaborar políticas de vivienda *ad hoc*, sino que también es fundamental para planificar el resto de políticas públicas dirigidas a la gente mayor, pensando muy especialmente en los mayores de ochenta años, que suelen presentar mayores problemáticas de dependencia, además de ser los más desfavorecidos económicamente, razón por la cual dependen exclusivamente de la ayuda pública para hacer frente a todas esas necesidades. En ese sentido, resulta muy interesante el *Plan de acción para las personas mayores* aprobado por el Consejo de Ministros¹⁰ del 29 de agosto de 2003, que en la estrategia 1.11.11, referente a *favorecer la autonomía de las personas mayores, mediante los planes integrales de accesibilidad y la utilización de ayudas técnicas y nuevas tecnologías*, prevé medidas como *el impulso decidido del desarrollo normativo, así como la puesta en práctica de la legislación estatal, autonómica y local en materia de accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas*, pero, sobre todo, las dirigidas a la *adaptación de los edificios, entorno urbano y transporte para facilitar la participación social de las personas mayores, (...) difundir la normativa vigente sobre medidas de financiación en materia de rehabilitación de edificios y viviendas y de eliminación de barreras (...) y el impulso en el desarrollo de la adaptación de viviendas usando tecnologías que faciliten las actividades de la vida diaria mediante el diseño, desarrollo, divulgación y empleo de ayudas técnicas*.

⁹ Este hecho genera otra problemática: la dificultad de definir ese límite y, sobre todo, la aceptación del afectado.

¹⁰ Con toda seguridad, este reconocimiento del problema de la vivienda en la gente mayor guarda relación con la inclusión de ese colectivo como uno de los desfavorecidos en el plan estatal de vivienda.

8. La política de vivienda dentro de las políticas sociales dirigidas a la vejez.

Dentro del conjunto de políticas sociales dirigidas a cubrir las necesidades de la gente mayor, la política de vivienda se enmarca entre las de tipo socio sanitario y asistencial y las de ámbito económico, y, lógicamente, las actuaciones en materia de integración social y el resto de servicios asistenciales para el anciano independiente están sujetos a la existencia de unas condiciones residenciales adecuadas. El riesgo de descoordinación en la intervención pública es previsible, por los ámbitos relacionados.

A grandes rasgos, la política de vivienda dirigida a la gente mayor se puede clasificar en dos grandes líneas: las actuaciones que tienen por objetivo mantener al anciano en su propio hogar y las que ofrecen un nuevo alojamiento a la gente mayor porque la primera opción no es viable, sea por las condiciones de la persona, el estado de la vivienda, la imposibilidad de realizar los arreglos necesarios, o, sencillamente, por su pérdida (desahucio, rescisión del contrato de alquiler, etc.).

Dentro del primer grupo, las intervenciones encaminadas a mantener al anciano en su casa suelen consistir en obras para mejorar la accesibilidad y la movilidad (ascensores, rampas, ensanchamiento de los pasos, etc.), obras de reforma y modernización de determinadas piezas (usualmente, baños y cocinas), obras para mejorar las instalaciones obsoletas o inexistentes, obras de rehabilitación del inmueble según sus deficiencias (problemas de antigüedad, de estado de conservación, de estructura, etc.) o ayudas económicas directas para el pago de las cuotas de alquiler o de la hipoteca.

Cuando la acción pública se orienta hacia un nuevo alojamiento del anciano, las soluciones pueden ser varias, pero, en cualquier caso, para que sean consideradas política de vivienda, entendemos que el anciano no puede llegar a perder su independencia ya que, entonces, estaríamos hablando de institucionalización, hecho que claramente marca el fin de la política de vivienda y el nivel máximo de atención sociosanitaria hacia la tercera edad. A menudo, ese límite no es excesivamente nítido porque la diferente combinación de asistencia y alojamiento, en sus muchas alternativas, hace difícil concretar en qué punto exacto se acaba la política de vivienda en un sentido estricto. No obstante, esta discusión básicamente teórica se resuelve analizando los tipos de alojamientos pensados para la gente mayor y determinando en qué momento el nivel de dependencia y de vida colectiva es tan elevado que condiciona la mayoría de las actividades diarias a la ayuda asistencial y sanitaria o a las pautas de la vida colectiva hasta tal punto que desaparece toda posibilidad de independencia real y efectiva. Guillemard (1992, p. 42), refiriéndose a la institucionalización, afirma que *esta modalidad de alojamiento (...) se caracteriza por el menor grado de autonomía de la persona de edad avanzada, sobre todo porque ve su libertad recortada en todo cuanto se refiere al reglamento interno del establecimiento (horario de las comidas, prohibición de tener animales, etc.)*. Lógicamente, estas residencias geriátricas y demás centros de institucionalización de la gente mayor que invaden el espacio de la vida independiente y autónoma no son objeto de nuestro estudio porque, como señalábamos, se encuentran fuera del campo de la política de vivienda.

De hecho, también somos conscientes de que en la mayoría de las formas de alojamiento "independiente" de la gente mayor, las principales diferencias se dan por el diferente grado de incorporación de recursos asistenciales y de formas de vida alternativa que, indudablemente, van recortando paulatinamente la completa independencia del anciano, pero sin anularla completamente.

De entre las formas de alojamiento en el ámbito de la política de vivienda, el máximo grado de independencia viene representado por la vivienda social, cuando este tipo de vivienda – promovida directamente por la Administración únicamente recoge el hecho de que el usuario tenga 65 años o más en el programa funcional de la vivienda, es decir, en su distribución, sin que se incorporen recursos asistencial, comunitario o sanitario algunos. En cambio, cuando esas viviendas incorporan algún recurso adicional específico para la gente mayor, tendríamos que hablar de viviendas asistidas, tuteladas o con servicios. Según definición, las viviendas

tuteladas consisten en un conjunto de viviendas reducidas o completas, con estancias de uso común que ofrecen un servicio de acogida alternativo a personas mayores autónomas con el objetivo de dotarlas de una vivienda adecuada y practicable, y que pueden ofrecer servicios como lavandería, higiene de la vivienda u otros para facilitar la completa autonomía del anciano. Como señala Guillemard (1992, p. 37), la vivienda tutelada o asistida es *la estructura de alojamiento colectivo menos coercitiva y la que brinda mayor grado de libertad individual porque aquí las personas de edad avanzada se consideran inquilinos que pueden elegir libremente los diferentes servicios (ayudas domésticas y de enfermería, comedor, restaurantes, animación, etc.) que les propone la estructura de que se trata; por lo que la persona de edad avanzada debe encontrarse en un estado físico y psíquico satisfactorio*. Por ello, el grado de ayuda y cuidados es variable en función del planteamiento inicial y de las necesidades de los ocupantes, aunque se parta de la autonomía del anciano.

Con una mayor reducción de la independencia del anciano que en los casos anteriores, básicamente encontramos tres formas de alojamiento que, según los principios expuestos, se sitúan en el citado umbral de la política de vivienda. Nos referimos a los pisos compartidos o pequeñas unidades de vida, las familias de acogida y las alternativas de convivencia intergeneracional. Ahora, la privacidad e independencia del anciano están mucho más limitadas, y en buena parte dependen de las pautas que rijan la vida pseudocomunitaria y de la evolución de la discapacidad o dependencia de los más mayores. A menudo, esas opciones de alojamiento son soluciones temporales para poder ofrecer una respuesta adecuada, fuera de la institucionalización, a necesidades de atención muy concretas o temporales; o, al contrario, son la última etapa de la vida independiente del mayor antes de su institucionalización obligada por el empeoramiento de sus condiciones.

9. Una perspectiva internacional de la política de vivienda para la gente mayor.

La incidencia del problema de la vivienda en la gente mayor no es exclusiva de Cataluña, pero sí, en cierta medida, el abandono en que se encuentra ese colectivo en el marco de la política de vivienda llevada a cabo. El grave déficit de ayudas sorprende con la poca difusión que tiene esta realidad, una realidad que, según varios autores, se debe a la mudez social que rodea a las necesidades de la vejez.

Por suerte, si ampliamos el horizonte de estudio al contexto europeo, no sólo encontraremos el unánime reconocimiento de las precarias condiciones residenciales de parte de nuestros ancianos, sino que también podremos ver que, a raíz de éstas, se han elaborado políticas de vivienda específicas para resolverlas. En muchos casos, la explicación a esa situación no sólo reside en un mayor alcance del estado del bienestar en determinados países, sino que también puede explicarse por un proceso de envejecimiento iniciado con anterioridad al nuestro, hecho que, por tanto, en cierta forma, les ha obligado a plantear soluciones antes. En el informe del año 1997 (Mac Lennan, Stephens y Kemps, 1997) de la Unión Europea sobre la política de vivienda de sus estados miembros, en el análisis del parque de viviendas, tanto de régimen de propiedad o alquiler, se destacaba en primer lugar la mala adecuación de muchas viviendas al número creciente de personas de edad avanzada y muchas veces con bajos ingresos. Mac Lennan, Stephens y Kemps (1997) advertían de las graves dificultades residenciales de muchos hogares de gente mayor que vive en viviendas degradadas. Sin embargo, las políticas europeas, ya desde los años ochenta, eran más sensibles al problema de la vivienda entre la gente mayor, usualmente con ayudas directas al pago de los gastos de la vivienda, ya sea para hacer obras de rehabilitación, ya sea para pagar las mensualidades del alquiler o las cuotas de la hipoteca; es decir, se reconocía que en el conjunto de Europa la atención hacia ese colectivo había mejorado substancialmente, en parte por el incremento de los recursos económicos destinados y por la concepción de ese problema como una nueva prioridad para resolver.

De modo similar, pero desde una posición más pesimista, el informe de Christian Donner (2000) sobre las políticas de vivienda en la Unión Europea advierte que sin políticas de vivienda adecuadas, emergerán problemas de vivienda en determinados grupos, como los más

mayores, los parados, las familias monoparentales o las personas con problemas de alcoholismo y drogadicción. Igualmente, la Technical University de Berlín,¹¹ con una amplia trayectoria de investigación de más de quince años en el campo del envejecimiento y la vivienda, señalaba en la Universidad de Verano de Sabo de 2003 (La Haya), a propósito del futuro de la vivienda y del estado del bienestar en Europa, que, para poder garantizar la vida independiente, y con un mínimo de condiciones, de la gente mayor, había que trabajar, entre otras cosas, en la supresión de las barreras arquitectónicas de la vivienda, el edificio, el barrio y el transporte; en la coordinación de los servicios asistenciales, sanitarios, urbanísticos, constructivos y de política de vivienda para poder conseguir una visión y un servicio integral ajustado a la realidad del mundo de la ancianidad; en el desarrollo de sistemas de financiación y ayudas económicas dirigidas a cubrir sus necesidades, y en la mejora de los sistemas de información sobre las ayudas existentes.

Así, en un breve análisis de las políticas de vivienda aplicadas en varios países de nuestro entorno más próximo, resulta muy ilustrativo ver que, en 1993, los Países Bajos, Suecia, el Reino Unido, Austria, Alemania, Dinamarca, Irlanda, Italia y Bélgica ya preveían subvenciones especiales para las necesidades de la gente mayor. Concretamente, en Dinamarca, destaca el amplio grupo de medidas desarrolladas para la gente mayor, que van desde las ayudas a la rehabilitación de sus viviendas hasta la subsidiación de parte del alquiler en el caso de bajos ingresos, la promoción de viviendas adaptadas y asistidas,¹² el desarrollo de programas de supresión de barreras arquitectónicas en edificios y espacios libres y otras medidas, principalmente en el ámbito de la atención social y sanitaria, dirigidas a mantener al anciano en su casa el mayor tiempo posible.

En la misma línea, también cabe destacar las innovaciones introducidas en la política de vivienda italiana relativas a la promoción de vivienda para jóvenes y gente mayor a precios asequibles, la potenciación de las medidas dirigidas a mantener al anciano en su casa, la investigación en materia de demótica, informática y teleasistencia para aumentar la seguridad y las posibilidades de la vida independiente,

y la incorporación de programas de rehabilitación en las actuaciones de los centros históricos, ya que es en esa parte de la ciudad (al igual que sucede en España) donde se concentra la mayor parte de los problemas, por la inadecuación de las viviendas, antiguas y obsoletas.

Con unos planteamientos diferentes, pensando en el efecto de gueto de las grandes promociones de vivienda para gente mayor y teniendo en cuenta la necesidad de integrar a las personas de edad avanzada en su entorno urbano, las soluciones del hábitat integrado de Munich o los *granny flats* del Reino Unido consisten en reservar un reducido número de pequeños apartamentos para gente mayor, independientes y usualmente situados en planta baja, en cada promoción de vivienda pública, de forma que se obtenga un volumen de apartamentos suficientes, para atender las necesidades, repartidos por toda la ciudad.

Más recientemente, en el Reino Unido, fruto de la creciente preocupación del sector público por el problema residencial entre la gente mayor –debido fundamentalmente al incremento de ese colectivo por el proceso de envejecimiento que atraviesa la sociedad británica–, a principios de enero de 2001, el gobierno publicó una guía de trabajo marco (DETR, 2001)¹³ sobre el problema con dos grandes objetivos: garantizar el mantenimiento de la independencia de la gente mayor en su casa, de acuerdo con sus circunstancias particulares, y dar ayuda para que

¹¹ Documentación incorporada en el documento final de la Sabo Summer University 2003, *The future of housing and welfare in Europe*, The Hague, Netherlands. Para ampliar esa cuestión, ver Christia Kliemke (1993).

¹² Otro ejemplo de la política de vivienda europea pensada para preservar la autonomía de los ancianos son los hogares-residencia de la región de Jutlandia de Dinamarca, subvencionados por los poderes públicos. Se trata de operaciones de unas cuarenta viviendas, aproximadamente, de no más de 60 metros cuadrados y espacios comunes, dotados de todos los sistemas de seguridad, telealarma y teleasistencia disponibles.

¹³ DETR (2001): *Quality and choice for older people's housing. A strategic framework*. (Se puede consultar en: www.Odpm.gov.uk/stellent/groups/odpm_housing/documents/page/...). Sobre ese trabajo, al margen de los aspectos meramente políticos, cabe destacar el estudio de la situación residencial de la gente mayor (apéndice 1: *The housing circumstances of older people*) desde una perspectiva que sobrepasa el espacio físico de la vivienda e incorpora las necesidades sanitarias i asistenciales, y, muy especialmente, la realidad socioeconómica de la vejez.

estén informados y participen sobre sus opciones, sobre las ayudas y los servicios y las vías de acceso a ellos. Por tanto, según dicho documento, la acción pública del gobierno inglés en materia de vivienda para los más mayores se plantea de forma integrada, holística, inclusiva, participativa y preventiva, y se estructura en cinco grandes áreas estratégicas que tratan sobre: la diversidad, la posibilidad de escoger los servicios en función de sus necesidades y preferencias, la publicidad y la información –con el fin de hacer más accesible a la gente mayor las ayudas–, la flexibilidad en los servicios y las ayudas –en respuesta a los frecuentes cambios que se dan en la vejez–, la mejora de la calidad de las viviendas y de los servicios asistenciales –estableciendo los controles adecuados–, y el perfeccionamiento de la coordinación, principalmente a escala local, de los organismos responsables en materia de salud y sanidad, servicios sociales y asistenciales.

En el caso de Suecia (Lindström, 2002), el fuerte incremento del número de gente mayor en los años ochenta generó una serie de exigencias de la ancianidad en materia de autonomía, privacidad y vivienda, y consiguió una revisión del stock de viviendas, el impulso de obras de rehabilitación o adaptación de muchas de las viviendas existentes y la construcción a gran escala de nuevos bloques de viviendas adaptadas con servicios personales incorporados.

A diferencia de todas esas intervenciones que se proponen para las ciudades medianas y grandes, el problema de la vivienda entre la gente mayor en el medio rural es un problema que también necesita soluciones específicas. Para su solución, en Francia, Irlanda o Dinamarca se han promovido pequeñas unidades de viviendas independientes con servicios de atención descentralizados para los mayores de los ámbitos rurales¹⁴ que ya no están en condiciones de vivir en sus viviendas; o, sencillamente, que esas viviendas no están en condiciones de ser habitadas por nadie.

Esa solución evita el desarraigo que genera la institucionalización o el traslado de los ancianos a las ciudades, donde es más fácil disfrutar de los servicios adecuados.

Otra muestra de ese interés europeo por el problema de la vivienda entre la gente mayor quedó reflejado en el tratamiento que dicho asunto recibió en la primera conferencia europea de vivienda (CECODHAS, 1997) celebrada en Valencia en 1997. Así, en una panorámica general de la exclusión, Dragana Avramov, acertadamente, advirtió (CECODHAS, 1997, p. 38 a 42) que *el incremento en el número de hogares con miembros de mayor edad, debido a una mayor longevidad, va a coincidir con los cambios relacionados con la fertilidad y además, en una sociedad envejecida no sólo se tendrán que resolver las necesidades existenciales básicas, sino que también tendrán que resolverse las crecientes expectativas de los ancianos que viven solos, ya que las personas de mayor edad que viven solas son propensas a atravesar por dificultades cuando aumentan los costes relacionados con los alquileres y con la vivienda cuando lo hacen más rápido que las pensiones; por lo que, debido al impacto político de las opciones elegidas por los gobiernos, [ello] significa la pérdida de oportunidades de los grupos con bajos ingresos, y los pobres, y los socialmente vulnerables comenzaron a depender cada vez más del mercado privado de alquiler, hecho realmente preocupante en nuestro país porque la oferta de viviendas sociales de alquiler en Grecia, España, Luxemburgo y Portugal es tan baja que ni siquiera responde a las necesidades de una fracción del segmento más pobre de población.* Igualmente, el grupo de trabajo sobre las viviendas para gente que vive sola (CECODHAS, 1997, p. 116) señalaba que *la tendencia europea hacia una sociedad que encanece, cada vez con más ancianos, especialmente mayores de 80 años, exige nuevas medidas sobre vivienda y asistencia comunitaria para evitar, o reducir, la necesidad de abandonar sus hogares para acudir a la asistencia médica institucional o a las enfermeras a domicilio, y, por tanto, es necesario prestar atención a las viviendas ya existentes para hacerlas más cómodas para los ancianos y también a la provisión de casas y pisos más pequeños especialmente diseñados, con servicios de ayuda in situ para contribuir a que los ancianos,*

¹⁴ En esas soluciones, hay que estudiar las formas de residencia de las zonas rurales ya que, si hablamos de ámbitos donde los hogares extensos son predominantes, esa alternativa no es la idónea; y a lo mejor habría que pensar en ayudas y soporte a la familia como proveedora de los servicios.

especialmente las mujeres que viven solas, permanezcan en su comunidad local con sensación de seguridad; conclusiones

similares a las obtenidas por el grupo de trabajo del problema de la vivienda entre las familias con rentas bajas, que señalaban que una gran parte de los afectados eran mujeres de edades avanzadas que viven solas.

Ahora bien, el grupo que trabajó con más profundidad la cuestión residencial de la gente mayor fue el encargado de las viviendas tuteladas (CECODHAS, 1997, p. 123 a 125). Formado por Hachmann, Fredrikson y Raynovard, llegaron a las siguientes conclusiones, que, a nuestro entender, son fundamentales para plantear cualquier intervención sobre el problema:

1. La vivienda tutelada es una forma de vivir en el futuro y una alternativa a las tradicionales viviendas separadas. La vivienda tutelada responde a la demanda de una forma independiente de vivienda y de vida por parte de muchos ancianos y otros grupos vulnerables, siempre que exista en el vecindario una oferta de ayuda y asistencia fiable, voluntariamente integradora y efectiva.

2. La vivienda tutelada como solución más económica. La base de esta idea descansa en el uso inteligente de la red de asistencia ambulatoria, y de las formas de asistencia sanitaria total o parcialmente fijas, combinadas con una organización flexible. Así lo ha demostrado excepcionalmente Finlandia.

3. La vivienda tutelada está orientada hacia la comunidad. La vivienda tutelada tiene como objetivo la integración del vecindario, las áreas urbanizadas, las zonas residenciales y el área metropolitana en la comunidad y en la sociedad. Un estrecho contacto y una Administración central con ofertas descentralizadas son importantes condiciones previas. Los ejemplos cooperativos de Austria y Alemania así lo demostraron.

4. La vivienda tutelada significa pluralismo. La combinación de las ofertas de infraestructura social, de calidad de la vivienda y del entorno, de ayuda y asistencia médica, de terapia y rehabilitación y de ayuda económica y asesoramiento es una idea con éxito. Puede utilizarse –como mostró Francia– para diferentes grupos.

5. La vivienda tutelada necesita un urbanismo especializado. Ello implica una detallada planificación de los cometidos y recursos del desarrollo y de la renovación urbana, el uso de zonas dentro de los planes de construcción, que conduzca a una integración de los diferentes ámbitos de la planificación (asuntos sociales, transporte, infraestructuras, economía).

6. La vivienda tutelada precisa de una arquitectura especializada que permita y promueva la comunicación. No es básicamente una cuestión de vivienda especializada y su exclusiva planificación, sino de la mejora de la vivienda y de su adaptación a las formas de vivienda tutelada (por ejemplo, en Alemania y Finlandia, existe normativa dirigida a evitar la existencia de obstáculos a los ancianos y minusválidos en las viviendas).

7. La vivienda tutelada dispone de ofertas plurales. Hay unidades de vivienda social, viviendas en propiedad y en alquiler, viviendas construidas con anterioridad y de nueva construcción. Los conceptos de vivienda social, por ejemplo en Francia, constituyen una orientación apoyada y realizada de forma muy efectiva, y también en el resto de los países europeos.

8. La principal tarea del futuro será la adaptación de las viviendas existentes y la construcción de centros de salud especiales. La planificación de la rehabilitación y del mantenimiento debería incluir las posibilidades que ofrece la vivienda tutelada. Un buen ejemplo de ello lo constituyen las viviendas adaptadas de los Países Bajos.

9. La vivienda tutelada requiere una dirección especializada que cubra diversos departamentos de las asociaciones de vivienda. La Administración de la vivienda tutelada debería contener una adaptación flexible de los servicios a los cambios en la demanda, así como el tratamiento de situaciones difíciles, la satisfacción de la

demanda de ofertas especiales y el aseguramiento del nivel de calidad. La vivienda tutelada promueve la ayuda para la autoayuda. Esta idea refuerza el poder de autoayuda del individuo, la familia y la comunidad local. Por ello, la vivienda tutelada hace necesario que los residentes participen en el uso de las ideas innovadoras. Deberían actuar con responsabilidad propia en la medida de lo posible. Ello supone que la vivienda tutelada se rige por el principio de subsidiariedad.

Más recientemente, en Europa, según un estudio de Eurostat sobre las condiciones de vida de la gente mayor (*Living conditions for the older people in the European Union*, Eurostat 2000) realizado a finales de los años noventa, ampliaba el conocimiento del problema al detectar claramente que en el conjunto de Europa la proporción de hogares con deficiencias importantes era superior entre la gente mayor respecto del resto de población. Según Stefan Jokl (2000), director del Institute of Urban Construction, Housing Economy and Construction Financing, si para el total de la población los déficits graves de confort, como la falta de ducha, agua corriente caliente o baño, únicamente llegaban al 5%, entre la ancianidad, ese porcentaje aumentaba en el conjunto de Europa hasta el 9%, por lo que concluye que *as a European Union average, the homes of elderly people are substantially less well equipped than younger households* porque, como bien señalábamos anteriormente, *elderly people live in older flats or houses where basic comfort is more likely to be missing*.

De forma similar, el trabajo de investigación elaborado por diferentes entidades con el título *Elderathome*,¹⁵ dentro del 5º Programa Marco de la Unión Europea, confirma otra vez que en países como Dinamarca, Finlandia y Holanda (que, junto con España, conforman los estados participantes), el mantenimiento de la independencia del anciano tanto tiempo como sea posible es un objetivo que, de forma constante, marca las líneas de actuación de la política social dirigida a la gente mayor y la política de vivienda dirigida a ese colectivo; mientras que, en cambio, según los autores, *in Spain no special attention is given to elderly in general housing policy*, es decir, *the general housing policy in Spain does not take elderly people need into account*, circunstancia que vendría a explicar por qué entre la gente mayor *the quality of dwellings in Spain is worst compared with the other countries participating in the project*, así como la importancia de la ayuda familiar como única solución ante la ausencia de ayudas públicas. Además, ese trabajo también recoge las dificultades que tienen los más mayores para adaptar las viviendas a sus necesidades, ya sea por el excesivo coste económico que representa para sus bajos ingresos, ya sea por las complicaciones derivadas de vivir en el parque residencial más deteriorado y antiguo. Igualmente, respecto del sector privado, el estudio expone el preocupante poco desarrollo del mercado español dirigido a la gente mayor, básicamente debido a su bajo poder adquisitivo como demanda. De forma casi idéntica, Christian Donner (2000) coincide en la falta de políticas de vivienda en España, y, por tanto, en el fuerte papel del soporte familiar en caso de necesidad.

Con el objetivo de ampliar el abanico de ejemplos, es muy interesante analizar cómo se han planteado las políticas residenciales en dos de los países tradicionalmente pioneros en la protección del derecho a la vivienda, como son los Países Bajos y Finlandia. La intervención de la Administración holandesa en el problema de la vivienda en la gente mayor tiene dos grandes líneas que se corresponden con dos programas complementarios. Por un lado, el proyecto PHOH (*Permanently at Home in One's Own Home*) tiene un objetivo prioritario: mantener a la gente mayor propietaria de su vivienda, viviendo en ella, el mayor tiempo posible con ayudas constructivas, tecnológicas y económicas para adaptarla, haciéndola más segura y cómoda, y, de forma secundaria, pretende anticiparse a los problemas de los futuros ancianos (con edades entre 55 y 65 años) con información y sensibilización sobre esos problemas venideros, y, en todo caso, ayudando en la realización de obras de adaptación de las viviendas antes de que sean del todo imprescindibles. Y, por otro lado, el programa *Housing for Elderly*,¹⁶ además de

¹⁵ Linden, M.; Steenbekkers, L. P. A. (2003).

¹⁶ En el marco de ese programa, hasta 2003, se construyeron más de 16.500 viviendas para gente mayor.

desarrollar otras tareas en cooperación con las asociaciones de gente mayor, desde hace tiempo promueve la construcción de viviendas para la gente mayor. En el caso de Finlandia, si bien las medidas desarrolladas son similares a las expuestas por otros países, lo verdaderamente interesante es el fuerte papel de las asociaciones de gente mayor tanto en el diseño de las políticas de vivienda como en la gestión de determinados recursos y de parte del propio patrimonio público, de modo que, desde principios de la década de los cincuenta, las primeras viviendas asistidas para gente mayor ya se mantenían y gestionaban mediante esas asociaciones.

Igualmente sin salir de Europa, la European Network for Housing Research (ENHR)¹⁷ – probablemente, la red europea pluridisciplinar de investigación en materia de vivienda actualmente más importante– tiene desde comienzos de los noventa un grupo de trabajo específico sobre la vivienda y las condiciones de vida de la gente mayor. Ese grupo, coordinado por Georg Gottschalk y Jan Paulsson, plantea el estudio de ese colectivo desde su heterogeneidad ya que, como bien reseñan sus autores,¹⁸ no se trata de un grupo uniforme, sino que engloba diferentes generaciones, situaciones económicas, estilos de vida, bagajes culturales, condiciones familiares y características étnicas.

Si nos extendemos más allá de nuestro entorno europeo, también encontraremos que la política de vivienda dirigida a la gente mayor es una realidad en países como Estados Unidos, Canadá, Japón, Australia o Israel. Desde hace tiempo, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de la Administración norteamericana trabaja en este problema de la vejez y, por lo tanto, los ancianos norteamericanos, además de poder disfrutar de las ayudas generales del programa de vivienda, disponen de otros recursos públicos específicos para sus necesidades, como serían las hipotecas garantizadas por el HUD como medio de financiación de obras de rehabilitación y mejora en la vivienda (u otros gastos), o las llamadas “secciones 231 y 202” del HUD, dirigidas a promover la construcción y rehabilitación de viviendas para destinarlas, en régimen de alquiler, a la gente mayor con bajos ingresos o con discapacidades; u otras iniciativas, como la de la Asociación Americana de Hogares y Servicios para la Gente Mayor¹⁹ en materia de viviendas asistidas y servicios de atención domiciliaria.

Con un planteamiento más integral de las necesidades de la vejez, las actuaciones de la Société d’Habitation du Quebec son ciertamente muy interesantes ya que no se limitan solamente a la promoción de viviendas públicas para la gente mayor, sino que también desarrollan medidas paralelas dirigidas a la adaptación de los alojamientos existentes, la definición de unas pautas de diseño constructivo adaptado a las nuevas necesidades o la búsqueda de alternativas de tipo intermedio (a medio camino entre la vida independiente y el internamiento) en los casos de dependencia, como, por ejemplo, la opción de las familias de acogida. Una muestra de la importancia de esos programas es su elevado peso en el conjunto de la política de vivienda. Según Heumann y Boldy (1995), a comienzos de los noventa, casi el 60% del total de viviendas públicas se destinaba a la gente mayor.

En Japón, el fuerte y prematuro envejecimiento de su población y las dificultades que acompañaban a los tradicionales modelos nipones de convivencia entre padres e hijos llevaron a desarrollar, a principios de los noventa, un programa orientado fundamentalmente a la sustitución del modelo asistencial familiar por otro de tipo comunitario, mediante una estrategia basada en cinco puntos clave: el fomento de la participación social de la ancianidad, el fomento del interés por la asistencia sanitaria, el refuerzo de la atención a domicilio (con la inclusión de recursos económicos para la adaptación de viviendas), la creación de instituciones de asistencia social para los ancianos y la investigación y formación para mejorar la prestación de servicios a domicilio; es decir, se trata de un programa especialmente interesante por la gran

¹⁷ Ver www.enhr.ibf.uu.se.

¹⁸ Ver la exposición de los temas centrales en www.enhr.ibf.uu.se/wg/o_people.html.

¹⁹ American Association of Homes and Services for the Aging (AAHSA).

voluntad que tiene de coordinar simultáneamente los ámbitos sanitarios y asistenciales, de bienestar social y de vivienda.

En Israel, los movimientos inmigratorios que acompañaron a su declaración de independencia a finales de los años cuarenta han derivado hacia un repentino e intenso proceso de envejecimiento. En ese marco, las soluciones a ese problema no sólo han sido el incremento de plazas residenciales en centros especializados, como los centros de día, sino que también se ha promovido de forma importante la construcción directa de viviendas tuteladas para ancianos con todo tipo de servicios complementarios (como, por ejemplo, servicios de limpieza, de enfermería, restauración, atención personal, etc.) y las líneas de ayuda para la ejecución de obras de adaptación muy necesarias como son la instalación de ascensor, el agrandamiento de determinadas partes de las viviendas no accesibles, trabajos de arreglo y mejora de las instalaciones o los servicios en el hogar. Como muestra de los resultados de esa política, las medidas descritas comportaron, con un mayor sobrevejecimiento, un ligero pero importante descenso del porcentaje de ancianos institucionalizados, hecho que desgraciadamente nos señala que una parte de los ancianos institucionalizados podría vivir independientemente con sólo ofrecerle una vivienda adaptada, y que un grueso más significativo también lo haría si, además, recibiese en su casa soporte sanitario y asistencial complementario.

Australia, al igual que la mayor parte de los países desarrollados, también hace tiempo que trabaja en ese campo. Concretamente, la confección del *Home and Community Care Program* en 1985 marca el inicio de un enfoque global en las políticas de atención a la vejez con el principal objetivo de mejorar la calidad de vida de los más mayores, primando, sobre todo, su independencia ante otras opciones. Para conseguirlo, de modo similar a otros países, la estrategia gira en torno a tres ejes: una gama integrada y exhaustiva de servicios de cuidados para ancianos frágiles, ayudas para poder llevar una vida independiente (especialmente pensando en la vivienda, desde la rehabilitación, la mejora o la promoción de viviendas tuteladas) y el ofrecimiento de un amplio abanico de servicios complementarios, fundamentalmente de tipo sanitario. Pero el *Home and Community Care Program*, mayoritariamente, se ha desarrollado a través del modelo llamado *Community Options*, que lo complementa en el sentido de garantizar una continuidad en el servicio, detectar déficits no cubiertos, mantener un contacto constante con el beneficiario y, muy especialmente, valorar si la atención en el propio hogar es inviable, tanto por las necesidades del anciano como por las condiciones del inmueble.

Otro de los aspectos más importantes para entender la verdadera diferencia en las coberturas sociales para los más mayores en materia de vivienda son los recursos disponibles, no sólo los presupuestarios, sino también el parque de vivienda pública. En otros países, además de no tener un porcentaje de alquiler tan bajo como el nuestro, que es el menor de toda Europa, dentro de ese alquiler, el llamado "social", a menudo, tiene un peso importante. Desgraciadamente, esta opción, que es la única alternativa viable para el segmento de demanda con menos solvencia, casi no existe en España, de modo que también en ese campo nos situamos a la cola de toda la Unión Europea. De forma muy similar, las conclusiones del proyecto *Elderathome* en materia de atención sanitaria y asistencial en España ponen de manifiesto el gran protagonismo que tiene el soporte familiar para hacer frente a las nuevas necesidades fruto de la disminución de las capacidades físicas y cognitivas por razón de edad. Por lo tanto, como vemos, en la gran mayoría de países desarrollados, las políticas de vivienda dirigidas a la gente mayor son, además de una necesidad, una realidad. Normalmente, se trata de programas específicos integrados en el conjunto de políticas de vivienda, con un grado de desarrollo muy importante y con unos medios económicos y patrimoniales casi siempre muy superiores a los que se destinan para esas finalidades en España y Cataluña.

10. Líneas generales de actuación.

Básicamente, hay que entender este último capítulo como un compendio de líneas de actuación a partir de las cuales habría que trabajar más profundamente desde el sector público en toda Cataluña y a escala metropolitana y local.

Hay que señalar que, si tenemos en cuenta la limitación de los recursos públicos, de entre todas las variantes de las condiciones residenciales de la gente mayor, hay una que es fundamental para adoptar una u otra línea de intervención: el régimen de tenencia. Los mayores que son propietarios, usualmente, no tienen pagos pendientes de la compra de su inmueble y, por tanto, disponen de un patrimonio que, aunque esté degradado o sea inadecuado, puede ayudar a financiar las intervenciones; mientras que si el anciano está en régimen de alquiler, probablemente, sus recursos económicos sean inferiores e, indudablemente, las posibilidades de financiamiento sustancialmente menores, además de las dificultades que pueden surgir para realizar determinadas intervenciones con el propietario del inmueble.

Otra premisa más que, en buena medida, impregna las propuestas es la aplicación, siempre que sea posible, del criterio ya expuesto de envejecer en la comunidad aplicado a la vivienda de la gente mayor, en la hipótesis de que ésta reúna las condiciones adecuadas o las pueda reunir a un coste razonable, tanto en su interior como desde la accesibilidad urbana a la ciudad y sus servicios. Procurar mantener al anciano en su casa, siempre y cuando su dependencia no sea un obstáculo insalvable, es, indudablemente, la política de vivienda idónea, tanto por su bajo coste como por las ventajas sociales, psicológicas y asistenciales que supone.

Por último, añadir que las propuestas formuladas vendrían a ser un primer esbozo, de las acciones necesarias para conseguir cubrir los déficit detectados.

A nuestro entender, los once ejes sobre los que se tendría que articular la política de vivienda para la gente mayor:

- Crear un parque de viviendas tuteladas.
- Mejorar el estado de conservación de los edificios donde viven.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad de la gente mayor.
- Eliminar el *mobbing* inmobiliario.
- Mejorar la financiación disponible de la gente mayor.
- Evitar que ningún anciano no tenga una vivienda.
- Mejorar la coordinación administrativa entre los diferentes niveles de gobierno y los servicios implicados.
- Encontrar fórmulas residenciales alternativas para los mayores dependientes.
- Mejorar el equipamiento y condiciones de la vivienda.
- Promover la participación de la gente mayor en todos los procesos vinculados a la política de vivienda.
- Mejorar la difusión entre la gente mayor de las ayudas y los procesos participativos.

11. Últimas consideraciones.

El problema de la vivienda es una realidad en todo el mundo, pero su alcance y gravedad dependen, en gran medida, del grado de desarrollo económico y social de la sociedad analizada, de la riqueza existente y su distribución. En este contexto, lógicamente, el papel de los poderes públicos en el intento de mantener un cierto equilibrio entre los intereses privados y el cumplimiento del derecho constitucional de acceso a la vivienda se convierte en una pieza clave en todo el entramado.

Desde la segunda mitad de los años noventa, hemos sido espectadores de un claro retroceso en el intento de conseguir ese deseado equilibrio ya que, por un lado, los principios de eficiencia, eficacia y, sobre todo, de economía han dominado las políticas sociales llevadas a cabo en Cataluña, con la consiguiente falta de ayudas a los colectivos socialmente más desfavorecidos; y, por otro lado, el mercado inmobiliario, por muchas razones (entre las que

destacan la simultaneidad de bajos tipos de interés, la acumulación de mucha demanda insatisfecha anteriormente y unos altos ritmos de creación de puestos de trabajo), ha sufrido una incesante alza de precios que no ha hecho más que ampliar el grupo de individuos excluidos del mercado. Sin embargo, esta creciente fractura social en materia de vivienda ha tenido como víctimas, sobre todo, a los jóvenes, los inmigrantes y la gente mayor.

Ante tal situación, y a pesar de que determinados sectores defienden la no intervención pública para resolver estas *ineficiencias* del mercado inmobiliario entre los colectivos más débiles socioeconómicamente, la realidad es que los países socialmente más desarrollados ya hace tiempo que aplican programas sociales en materia de vivienda para corregir estas disfunciones, y no sólo con una finalidad estrictamente social, sino porque, con unos horizontes de tiempo superiores, son instrumentos económicamente rentables. El caso de la gente mayor es, probablemente, el ejemplo más paradigmático de esta rentabilidad de las políticas de vivienda. El gasto público directa o indirectamente vinculado a la gente mayor es muy importante en todos los países desarrollados por dos razones básicamente: el aumento de las coberturas sociales (asistencia sanitaria, atención a la dependencia, universalización de las pensiones, etc.) y el aumento del número de beneficiarios que comporta el proceso de envejecimiento. No obstante, como hemos ido viendo, de poco sirven estas ayudas si la vivienda no dispone de las condiciones adecuadas. Entonces, la institucionalización suele ser la única salida del anciano, opción que ni él desea, por la pérdida de libertad e independencia, ni tampoco la Administración, por el incremento de costes que supone. Por tanto, en esta extraña contradicción que prioriza el ahorro público de hoy, aunque genere un gasto mayor (que mañana tendremos que cubrir), se mueve la muy poca política de vivienda hecha en Cataluña para la gente mayor.

No obstante, ante el gran alcance y gravedad del problema, en conjunto, sorprende el casi inexistente eco público que tiene esta realidad, fruto, con toda seguridad, de la gran resignación con que los ancianos llevan su precariedad. Estadísticamente, los datos son rotundos: el problema de la vivienda entre la gente mayor es muy importante, y en el futuro irá, en términos absolutos, en aumento, aunque para muchos, probablemente, la cara más visible será la vejez más acomodada que en los próximos años, como una nueva expresión de polarización social, también irá en aumento.

En Cataluña, sin un mínimo parque de vivienda público y con una tradicionalmente escasa intervención pública en el sector, las dificultades parecen *a priori* excesivas. Con todo, el inexorable proceso de envejecimiento que vive la población catalana y la magnitud del problema no permiten ningún tipo de aplazamiento en la construcción de los mecanismos de ayuda a los más mayores en materia de vivienda. Deseamos que este trabajo sirva para ampliar los conocimientos sobre esta problemática, desgraciadamente muy poco conocida, y que, en cierta forma, ayude a impulsar desde el sector público y privado políticas de vivienda activas hacia la gente mayor, de modo que, en un futuro no muy lejano, podamos hablar de una realidad muy diferente a la expuesta.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

CASTELLS, M, GUILLEMARD, A. M., PEREZ ORTIZ, L. (1992) *Análisis de la políticas de vejez en España en el contexto europeo*. Ministerio de Asuntos Sociales.

CECODHAS (1997) 1a Conferencia europea de la vivienda. La vivienda como factor de cohesión en la construcción europea. Conclusiones, ponencias y ejemplos de buenas prácticas. Valencia.

DETR (2001): *Quality and choice for older people's housing. A strategic framework*.

DONNER, Christian (2000). *Housing policies in the European Union. Theory and Practice*. Vienna.

EUROSTAT. (2000) *Housing conditions for the elderly in the EU*. Eurostat statistics in Focus. Population and social conditions. Nº 14/99.

GUILLEMARD, ANNE MARIE. (1992) *Análisis comparativo de las políticas de vejez en Europa*. Ministerio de Asuntos Sociales. INSERSO. Colección Servicios Sociales. Madrid.

HEUMAN, L. F; BOLDY, D. P. (1995) *Envejecer dignamente en la comunidad*. SG Editores. Madrid.

JOKL, Sthephan (2000) *Living conditions of the elderly. An European comparison*. Housing Economy and Construction Financing. Institute of Urban Construction.

KLIEMKE, CHRISTIA (1993): *German case study: housing with care in social European cities*, en Georg Gottschalk y Philip Potter, eds., 1993, Danish Building Research Institute, SBI.

LINDEN, M.; STEENBEKKERS, L. P. A. (2003): *Project: Elderathome. The prerequisites of the elderly for living at home: criteria for dwellings, surroundings and facilities. Present practices*. European Union, The Fifth Framework Programme. Quality of Life and Management of Living Resources. Key Actions 6: The ageing population and disabilities. Thematic Priority: 6.4. Coping with functional limitations in old age. Partners: TTS Institute (Finland), ProaSolutions (Spain), Danish Buildings and Urban Reserch (Denmark), VTT Building and Transport (Finland) and Wageningen University (Netherlands).

LINSTRÖM, A. (2002) *Informe sobre la gent gran de Barcelona ciutat*. Revista Barcelona Ciutat, 2002.

MAC LENNAN, D; STEPHENS, M; i KEMPS, P (1997) *La politique du logement dans les états membres de l'Union Européene*. Parlement Européen. Direction Générale des Études. Luxembourg.

RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ. (2002) *El envejecimiento de las personas con discapacidad*. Congreso Internacional "Discapacidad y envejecimiento". Oviedo.

SABO SUMMER UNIVERSITY (2003), *The future of housing and welfare in Europe*, The Hague, Netherlands.

TRILLA, C. (2001) *La política de vivienda en una prespectiva europea comparada* Fundació La Caixa. Col·lecció Estudios Sociales. Barcelona.

VIZCAÍNO, J. (2000) *Envejecimiento y atención social: elementos para su análisis y planificación*. Editorial Herder. Barcelona.