

**HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA,  
EN RÈGIM DE LLOGUER DE RENDA BAIXA,  
DESTINATS A PERSONES DE MÉS DE  
65 ANYS AL MUNICIPI DE PALMA**

---

## Habitatges de protecció pública, en règim de lloguer de renda baixa, destinats a persones de més de 65 anys al municipi de Palma

Alicia Rodríguez García

*«L'habitatge constitueix un univers privilegiat per a la gent gran: és el llaç amb el passat; exerceix una funció de protecció; és el refugi, la garantia d'independència. Totes aquestes raons expliquen la vinculació de la gent gran amb l'habitatge» (Colot i Gallard).*

## Resum

L'habitatge és un element fonamental en la vida de qualsevol persona i esdevé primordial per a les persones que tenen més de 65 anys. A la II Assemblea Mundial sobre l'Envel·liment, que va tenir lloc a Madrid l'any 2002, va quedar ben palès que, per a la gent gran, l'habitatge i el seu entorn són particularment importants a causa de factors com l'accessibilitat i la seguretat, la càrrega financera que implica mantenir una casa i la importància de la seguretat emocional i psicològica que ofereix una llar. No obstant això, per una gran majoria, l'habitatge on viu no respon a les seves necessitats.

Actualment, a la majoria de països occidentals, es tendeix a prioritzar que les persones grans romanguin a ca seva el màxim de temps possible perquè preservin l'autonomia i la perllonguin en el temps. Sovint, però, l'edat i els recursos econòmics representen un obstacle per assolir aquest propòsit, i és un fet rellevant que aquest col·lectiu de població sigui el que tingui els habitatges en pitjors condicions.

Amb aquest estudi es pretén identificar i descriure l'oferta existent al municipi de Palma d'habitatges de protecció pública o socials, en règim de lloguer de renda baixa, destinades a persones que tinguin a partir de 65 anys i recursos econòmics magres. Alhora, volem analitzar les institucions que ostenten la titularitat d'aquests habitatges, quines característiques tenen aquestes llars, els requisits per accedir-hi i el cost econòmic, així com definir a grans trets el perfil socioeconòmic dels llogaters d'aquests habitatges.

## Resumen

La vivienda es un elemento fundamental en la vida de cualquier persona, convirtiéndose en una cuestión primordial para las personas mayores de 65 años. En la II Asamblea Mundial sobre el Envejecimiento, celebrada en Madrid en el año 2002, quedó de manifiesto que para las personas mayores la vivienda y el entorno son particularmente importantes debido a factores como la accesibilidad y seguridad, la carga financiera que supone mantener una vivienda y la importante seguridad emocional y psicológica que brinda un hogar. No obstante, para una gran mayoría, su vivienda no responde a sus necesidades.

Actualmente, en la mayoría de países occidentales, se tiende a dar prioridad al mantenimiento de las personas mayores en sus domicilios el máximo tiempo posible para preservar así su autonomía y prolongarla en el tiempo, pero en muchas ocasiones, la edad y los recursos económicos representan un obstáculo para conseguir este propósito, siendo un hecho relevante que este colectivo de población dispone de las viviendas en peores condiciones.

Con este estudio se pretende identificar y describir la oferta actual existente en el municipio de Palma de viviendas de Protección Pública o Sociales en régimen de alquiler de renta baja destinadas a personas mayores de 65 años con escasos recursos económicos. Al mismo tiempo, analizar las instituciones que ostentan su titularidad, las características de las viviendas, los requisitos de acceso y el coste económico, así como definir, a grandes rasgos, el perfil socioeconómico de los arrendatarios de este tipo de viviendas.

---

## 1. Introducció

El dret a l'habitatge és considerat una necessitat bàsica imprescindible per poder viure amb dignitat i seguretat. La vulneració d'aquest dret posa en dubte la integritat física i mental de les persones, la seva vida privada i familiar, i la seva llibertat de residència. Tal com defensa Pisarello (2009) al seu article «El dret a l'habitatge com a dret social: implicacions constitucionals», un habitatge digne és un dels factors fonamentals quan parlem de l'estat del benestar, i, per aquest motiu, s'ha de garantir que la població hi tingui accés. En aquest aspecte, el col·lectiu de la gent gran és un dels més vulnerables.

Un altre factor important que cal tenir en compte és l'envelliment de la població, acompanyat d'una esperança de vida més llarga, principalment perquè avui en dia la proporció de gent gran creix més ràpidament que qualsevol altre grup d'edat. A la II Assemblea Mundial sobre l'Envelliment, que tingué lloc a Madrid el 2002, es va posar de manifest que l'envelliment és un fenomen mundial que afectarà tots els habitants del planeta. Té, i tindrà, conseqüències directes en tots els àmbits de la nostra societat (econòmic, polític, social...) i en la vida diària de les persones (estils de vida, relacions familiars...). Com exposa Giró (2006) al seu estudi *Envejecimiento activo en la sociedad española*, sembla que l'any 2025 hi haurà 1.200 milions d'adults que tindran més de 60 anys, la majoria dels quals viuran als països desenvolupats, la qual cosa generarà demandes creixents als sistemes de salut, serveis socials i habitatge, i obligarà a redistribuir els recursos.

D'acord amb aquestes dades, als països desenvolupats les polítiques socials s'adrecen a mantenir la gent gran vivint a les seves llars el màxim de temps possible i intentar, d'aquesta manera, preservar-ne l'autonomia i perllongar-la en el temps. No obstant això, per la majoria de persones grans, l'habitatge on viuen no respon a les seves necessitats, principalment perquè tenen unes condicions d'habitabilitat deficientes i no s'adapten a la seva nova situació. Hi ha autors com Aguerri (2005) que destaquen que el col·lectiu de gent gran de més de 65 anys és un grup especialment vulnerable, l'afecten els processos d'exclusió social, i que, per això, haurien de rebre una atenció especial quant al tema de l'habitatge. Sosté, principalment, que els governs haurien d'augmentar la construcció d'habitatges socials de rendes baixes.

Però, per quins motius els habitatges on viu una part d'aquest col·lectiu de població no són els adequats? Per respondre aquesta qüestió, Bosch (2006) estructura el problema de l'habitatge que pateix la gent gran en els grups següents:

- Problemes d'accessibilitat a l'habitatge per part de la persona (mobilitat reduïda)
- Problemes vinculats al pagament del lloguer pel fet que la majoria de gent gran, a causa dels magres ingressos econòmics, no pot fer front al pagament d'un lloguer a preu de mercat
- Infrahabitatges, perquè la majoria d'aquest col·lectiu de població que viu de lloguer ho fa en habitatges de renda antiga, on els propietaris no fan cap tipus de reforma, i, en molts dels casos, els inquilins són víctimes d'assetjament per part de la propietat
- Habitatges no adaptats
- Situacions d'aïllament creades per les característiques dels habitatges

Per tant, a la nostra societat, el tema de l'accés a l'habitatge preocupa tant als governs com als ciutadans, un maldecap que augmenta davant la situació de crisi econòmica mundial en la qual estam immersos. Els habitatges de protecció pública en règim de lloguer de renda baixa compleixen un dret que tots els governs han d'assegurar i promoure: un habitatge digne i adequat, sobretot per als grups de població especialment vulnerables, com és el cas de la gent gran. D'aquesta manera, els governs permetran que aquest col·lectiu de població pugui viure d'una manera independent el màxim de temps possible en habitatges completament adaptats a la seva situació actual, tant físicament (sense barreres arquitectòniques) com econòmicament (de renda baixa).

## 2. L'habitatge com a dret social

El dret a l'habitatge és reconegut per documents internacionals importants: l'article 25 de la Declaració Universal dels Drets de l'Home, l'article 47 de la Constitució espanyola i l'article 22 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, i tots remarquen que els poders públics són els que han de promoure i establir les normes pertinents per fer efectiu aquest dret.

A l'àmbit europeu, la via principal per poder disposar d'un habitatge assequible als ciutadans ha estat la promoció del lloguer social, és a dir, un lloguer públic més assequible que el preu de mercat. A tots els països de la Unió Europea han existit polítiques públiques d'habitatge d'ençà de la Segona Guerra Mundial, que han intervingut en el mercat de l'habitatge i han impulsat l'oferta d'habitatges per a les classes socials amb menys recursos. Tal com estableix Trilla (2001) al seu estudi «La política de vivienda desde una perspectiva europea comparada», aquestes polítiques han seguit trajectòries diferents als diversos països i han determinat estructures molt diverses del parc d'habitatges.

Hi ha autors com Pisarello (2009) que assenyalen que en el cas espanyol, el règim afavorit ha estat la propietat privada amb la finalitat de crear un «mercat de propietaris d'habitatges» en detriment dels habitatges de lloguer públics. Els habitatges de protecció pública han representat un percentatge molt baix del total dels construïts a l'Estat i han estat pensats com un instrument per garantir l'habitatge en propietat a la classe mitjana i mitjana alta. En resum, s'ha convertit en un tipus d'habitatge protegit, però no necessàriament social.

Aguerri (2005) subratlla que, quan la disponibilitat de l'habitatge de baix cost és reduïda, com en el cas d'Espanya, causa l'efecte que solament els qui tenen una situació de necessitat molt aguda accedeixen a aquest tipus d'habitatges, per la qual cosa l'habitatge social es converteix en un tipus d'allotjament per als qui no tenen més alternatives. La societat assumeix els residents d'aquests habitatges com a «exclusos».

Assenyala també que a Europa consideren preocupant una xifra inferior a setanta habitatges socials de lloguer baix per cada mil habitants (15% del total dels habitatges). Holanda disposa de cent quaranta habitatges per cada mil habitants; Àustria i Suècia superen les cent habitatges per cada mil habitants. A Espanya, hi ha deu habitatges d'aquest tipus per cada mil habitants.

D'acord amb aquestes dades, resulta evident que al nostre país és pràcticament inexistent el parc de lloguer d'habitatges socials, no solament avui en dia, sinó a qualsevol època de la segona meitat del segle XX, principalment perquè les inversions públiques en habitatge no han previst en cap moment una oferta seriosa de lloguer social.

### 3. Habitatge de protecció pública o protegit a Espanya

El Reial decret 31/1978, de 31 d'octubre, desenvolupa el concepte actual d'habitatge protegit o de protecció pública, i el defineix com un tipus d'habitatge de preu limitat i parcialment subvencionat per l'Administració pública espanyola, l'objectiu del qual és afavorir que els ciutadans amb rendes més baixes puguin llogar o adquirir habitatges dignes i adequats a uns preus assequibles a les seves possibilitats econòmiques. Amb el pas del temps, les comunitats autònomes han legislat sobre aquesta matèria i no existeix un règim uniforme en tot el territori de l'Estat.

Entre els habitatges de protecció pública es fa la distinció següent:

- Habitatges de promoció pública, el promotor dels quals és l'Administració pública
- Habitatges de promoció privada, el promotor dels quals és una entitat privada

Aquests habitatges estan diferenciats en dos règims:

- Habitatges de protecció pública de règim general, que es destinen a la població general amb uns ingressos que entren en la normalitat

- Habitatges de protecció pública de règim especial, que es reserven per a compradors d'ingressos extremadament baixos

Quan un habitatge és classificat de promoció pública, tant el promotor o constructor com l'arrendatari o el comprador reben alguns beneficis, a canvi dels quals queden subjectes a unes condicions determinades durant el temps que perduri aquella classificació. Algunes d'aquestes condicions són el compromís de no vendre ni llogar l'habitatge per sobre del preu màxim fixat per l'Administració a canvi de beneficiar-se de les subvencions de l'Estat, ja siguin destinades a la compra o al lloguer.

L'accés per part dels ciutadans a la compra o al lloguer d'aquests habitatges està regulat per l'Administració i han de complir els requisits següents:

- No superar els ingressos màxims anuals establerts per l'Administració
- No posseir cap habitatge en propietat
- Estar empadronat en el municipi on estigui ubicat l'habitatge
- Destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent

El problema de l'escassetat d'habitatge de protecció pública a Espanya s'agreuja amb el fet que mai no ha existit cap política que potenciï el lloguer, com ha quedat de manifest a l'apartat anterior.

Per fomentar el lloguer, el Govern d'Espanya, a la vuitena legislatura, que va començar el 2 d'abril de 2004, va recuperar el Ministeri d'Habitatge (creat el 1957 i suprimit el 1975). Aquest nou ministeri s'encarregà, entre moltes altres funcions, de proposar, i executar, la política del Govern en matèria d'accés a l'habitatge, tant en règim de propietat com de lloguer, fomentar l'habitatge en règim de lloguer i intentar equiparar-lo al règim de propietat. Per dur-ho a terme, emprengué dos tipus de mesures:

- Creà la Societat Pública de Lloguer amb l'objectiu d'intervenir entre els propietaris privats i els inquilins, i, d'aquesta manera, facilitar els lloguers. El volum d'habitatges llogats a través d'aquest organisme ha estat inferior al que s'esperava. Des de l'any 2006 fins al març de 2012, únicament ha gestionat 20.043 contractes de lloguer a tot Espanya, segons les dades del Ministeri de Foment. A l'actualitat, aquest ens està en procés de dissolució i liquidació.
- Preveure ajuts monetaris tant als demandants d'habitatges com als propietaris, i beneficiar el col·lectiu de persones joves (ajudes a l'emancipació).

A causa del poc èxit de les seves actuacions i els pocs canvis introduïts, a final de l'any 2010 va ser suprimit el Ministeri d'Habitatge i les seves funcions passaren a ser competència del Ministeri de Foment.

#### 4. Habitatges de protecció pública a Illes Balears

La comunitat autònoma de Illes Balears té competència exclusiva en matèria d'habitatge, i, com a la resta d'Espanya, les Administracions sempre han potenciat la compra d'habitatges en detriment del lloguer.

Pel que fa als habitatges de protecció pública en règim de lloguer destinats a gent gran que tingui a partir de 65 anys, al municipi de Palma, a l'actualitat únicament existeixen dos organismes que disposen dels edificis d'aquest tipus i els gestionen. Són el Patronat Municipal de l'Habitatge i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), que analitzarem més endavant.

Ambdós organismes disposen de les seves pròpies fórmules a l'hora de promoure i construir edificis d'aquest tipus, entre les quals destacam, perquè va ser pionera a les Balears, la iniciativa del Patronat Municipal de l'Habitatge, que fa uns anys va convocar un concurs públic a través de la fórmula jurídica dret de superfície. Tenia la finalitat d'incorporar un nombre considerable d'habitatges protegits al mercat de lloguer a un preu assequible i als quals poguessin accedir sectors de població específics que tinguessin més necessitats objectives d'habitatge. El dret de superfície consisteix a cedir uns solars municipals perquè una entitat privada hi construeixi edificis d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer i que són destinats a uns col·lectius de població perquè els aprofiti durant cinquanta anys i, una vegada hagi transcorregut aquest temps, passaran a formar part del patrimoni municipal. L'adjudicatària del concurs va ser una empresa constructora mallorquina.

Pel que fa al preu dels habitatges de lloguer de protecció pública, està fixat pel Govern de les Illes Balears a través del Reial decret 8/2011, de 4 de febrer, pel qual es regula el procés d'adjudicació d'habitatges de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI). Amb aquest Reial decret, el Govern ha establert com a condició que els demandants d'habitatges de lloguer de protecció pública s'inscriguin en un registre únic autonòmic, que depèn de la Direcció general d'Arquitectura i Habitatge i que prioritza uns col·lectius determinats a l'hora d'adjudicar-los. Aquests col·lectius són: joves, gent de més de 65 anys, víctimes de la violència de gènere i famílies desfavorides.

En relació amb les ajudes per pagar el lloguer i que gestionava l'IBAVI, cal destacar que fins fa poc únicament es concedien les de renda bàsica per a l'emancipació, destinades a persones que tenien entre 22 i 30 anys i que ascendien a 210 euros mensuals (si el sol·licitant compleix els requisits establerts per poder accedir-hi). A partir del gener de 2012, el Govern paralitzà la concessió d'aquests ajuts, respectant els que estaven aprovats, que abonarà fins que s'extingeixin. Hi havia un altre tipus d'ajut, segons el qual l'Administració balear subvencionava el 40% de l'import de la renda mensual de l'arrendatari durant un període de dos anys, sense limitacions d'edat a l'hora de sol·licitar-la, però hi tenien accés



preferent les persones de menys de 35 anys. L'Administració atorgava l'ajuda en funció del pressupost de què disposava, per la qual cosa la va paralitzar.

## 5. Objectius

L'objectiu general d'aquest estudi és descriure i identificar l'oferta existent al municipi de Palma d'habitatges de protecció pública de renda baixa en règim de lloguer destinades a gent gran que té a partir de 65 anys.

Per assolir aquest propòsit, també cal analitzar els objectius específics següents:

- Identificar els organismes dels quals depenen els habitatges o edificis que hi ha al municipi de Palma que compleixen aquestes característiques i descriure'ls
- Quantificar el nombre d'habitatges d'aquesta tipologia que hi ha a Palma i especificar si són edificis sencers o habitatges aïllats en altres edificis
- Descriure les característiques dels habitatges i els serveis existents (si n'hi ha) als edificis d'aquestes característiques
- Descriure les condicions d'accés als habitatges i el cost del lloguer mensual, i analitzar-los
- Definir a grans trets el perfil socioeconòmic dels llogaters dels habitatges

## 6. Metodologia

És una investigació descriptiva, l'objecte d'estudi de la qual són els habitatges d'aquest tipus que hi ha al municipi de Palma i analitzar també altres aspectes definits en els objectius específics.

Pel que fa a la metodologia, recerca i recollida de dades, s'han dut a terme de la manera següent:

- D'una banda, s'han fet entrevistes personals i telefòniques als professionals dels organismes dels quals depenen els habitatges objecte d'aquest estudi. Aquests professionals són treballadors socials i s'encarreguen d'adjudicar els habitatges, per tant, disposen de tota la informació rellevant per poder fer aquest estudi. En totes les entrevistes s'han tractat els aspectes següents referits als edificis i habitatges destinats aquest col·lectiu de població: nombre, situació geogràfica, descripció, condicions d'accés, aspectes legals dels contractes de lloguer, import de les rendes, subvencions, perfil dels llogaters, estat d'ocupació, existència de llistes d'espera i descripció de serveis que puguin existir als edificis (centres de dia als baixos, bugaderia...).

- D'altra banda, s'ha fet una investigació documental sobre totes les institucions que ostenten la titularitat dels habitatges i la gestió. S'ha dut a terme, principalment, consultant els llocs web de cada una i fent recerca de la informació que s'ha publicat fins avui sobre el tema de l'habitatge al nostre país, sobretot pel que fa als aspectes que són tractats en aquest estudi.

Una vegada recopilades totes les dades obtingudes, han estat analitzades i plasmades en la investigació directament de la realitat.

## 7. Identificació de variables

A l'hora de dur a terme aquest estudi, s'han tingut en compte les variables següents:

### 7.1. Demogràfiques

Existeixen dos factors fonamentals relacionats amb l'envelliment tant a Espanya com a la nostra comunitat autònoma: la reducció de la natalitat —que es reflecteix a la piràmide de població amb un estrenyiment a la base i un augment percentual de la població de gent gran— i la reducció de la mortalitat, coincidència que augmenta l'esperança de vida de la població. Per tant, el nombre de persones que arriben a edats més elevades continua augmentant.

D'acord amb les dades obtingudes amb l'«Avance del Padrón», de dia 1 de gener de 2012 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), les Illes Balears consten d'una població total d'1.118.654 habitants, dels quals 162.639 són persones de 65 anys i més, xifra que representa un 14,53% de la població total. Amb aquestes dades, les Illes Balears són una de les comunitats autònomes menys envellides d'Espanya.

Hi ha diversos autors que coincideixen que la immigració ha tingut molt a veure amb la situació actual de l'envelliment en el nostre arxipèlag. Orte i March (2009), al seu article «La realitat de la gent gran a les Illes Balears», exposen que un dels motius que expliquen que el nostre arxipèlag sigui una de les comunitats autònomes menys envellides d'Espanya és l'existència de la immigració. Les nostres illes tradicionalment han estat una de les destinacions escollides pels jubilats europeus comunitaris, sobretot anglesos i alemanys, però els últims anys també han arribat immigrants d'altres nacionalitats (africans, sud-americans...). La majoria són joves adults que han passat a incrementar la població activa i que han ajudat a recuperar la natalitat a les nostres illes. Tal com apunta Carretero (2009), el futur d'aquesta immigració al nostre arxipèlag és incert, no se sap si aquestes persones continuaran a les nostres illes fins a l'edat de jubilar-se o si emigraran a altres països, però, en qualsevol cas, l'efecte immediat ha estat que la

proporció de gent gran no solament no augmenta, sinó que es redueix respecte d'altres comunitats autònomes.

Pel que fa al sexe de les persones de 65 anys de la nostra comunitat autònoma, a partir dels 80 anys es pot apreciar una clara diferenciació. Si des dels 65 anys fins als 79 la diferència entre el nombre d'homes i el de dones no és gaire elevada (el nombre de dones sempre és superior al d'homes), en el tram d'edat dels 80 als 84 ja s'aprecia una gran distància entre els dos sexes (hi ha 14.282 dones i 9.230 homes), una diferència que continua creixent a mesura que augmenten els trams d'edat, la qual cosa posa de manifest un sobreenvelliment femení a les nostres illes.

Pel que fa al municipi de Palma, segons dades de la «Revisión del padrón municipal de 2011», de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), a la nostra ciutat hi ha 56.518 habitants de 65 anys i més. Això significa que un 35,61% de la població total de tot l'arxipèlag que està compresa en aquesta franja d'edat (65 anys i més) viu o està empadronada al municipi de Palma.

## 7.2. Econòmiques

Cal tenir en compte dos aspectes: els ingressos mensuals del col·lectiu de gent gran de 65 anys i el règim de tinença dels habitatges.

La major part del col·lectiu de gent gran de més de 65 anys del nostre país viu únicament i exclusivament dels ingressos de la pensió, un 90% segons les dades obtingudes per l'*Encuesta sobre Personas Mayores* (IMSERSO 2010). D'acord amb aquesta dada, parlem d'uns ingressos mitjans mensuals de 742 euros, que és l'import de la pensió mínima de jubilació, segons el Reial decret 1794/2010, de 30 de desembre, de revaloració de les pensions del sistema de la Seguretat Social i d'altres prestacions socials públiques per a l'exercici 2011. Per a les dones vídues, aquests ingressos són més baixos: la pensió de viduïtat ascendeix a 601,40 euros mensuals, i, en el cas de les pensions no contributives, serien devers 347,60 euros mensuals. A les Illes Balears, la pensió mitjana de jubilació és sensiblement inferior a la mitjana estatal i ascendeix a devers 738,08 euros mensuals. Encara que la posició econòmica de la gent gran al nostre país ha millorat els últims anys, la taxa de risc de pobresa entre aquest col·lectiu continua essent superior a la mitjana dels espanyols: un 31% d'homes i un 34% de dones de més de 65 anys subsisteixen amb uns ingressos inferiors a 600 euros mensuals, i un 34% d'homes i un 12% de dones ho fan amb uns ingressos mensuals que oscil·len entre 600 euros i 900 euros, segons dades de l'*Encuesta sobre Personas Mayores* (IMSERSO 2010).

Pel que fa al règim de tinença dels habitatges, la majoria de les persones que tenen més de 65 anys a Espanya són propietàries del seu habitatge, exactament el 83%, segons les dades obtingudes per l'*Encuesta sobre Personas Mayores* (IMSERSO 2010), i la resta viuen

en règim de lloguer o amb els familiars. En el cas del nostre arxipèlag i segons les dades publicades per l'Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) el 2009, el 76,6% de gent gran de més de 65 anys són propietaris dels seus habitatges; un 8,99% viu en un habitatge de lloguer i la resta, un 14,41%, viu en règim de cessió gratuïta.

Per tant, és evident que existeix un col·lectiu de gent gran que no disposa d'habitatge en propietat, majoritàriament en l'àmbit urbà, que ha de viure de lloguer normalment en habitatges que no estan adaptats a les seves noves necessitats, perquè no disposen de recursos econòmics suficients per poder pagar una renda de lloguer a preu de mercat, ja que la pensió de jubilació és el seu únic ingrés.

### 7.3. Socials

A l'actualitat, es percep un canvi en la societat respecte dels tipus de llars. Els últims anys al nostre país ha augmentat el nombre de llars unipersonals, encara que en proporcions més baixes que a altres països europeus. Actualment, un 16% de persones viuen totes soles, segons les dades que es desprenen de l'*Encuesta sobre Personas Mayores* (IMSERSO 2010), i l'edat és el factor de risc més important per viure en solitud, sobretot en el cas de les dones.

D'acord amb aquesta qüestió, és necessari destacar com a factor important per la influència que té en aquest aspecte l'envelliment actiu, principalment perquè avui en dia ja no s'envelleix com abans. L'esperança de vida en néixer és molt elevada (sobretot en els països desenvolupats) i les persones gaudeixen de bona salut i independència fins a edats més avançades, raó per la qual s'incrementa la necessitat que aquests anys que es viuran siguin amb la màxima qualitat possible. Per tant, les persones romanen actives tant físicament com socialment, i mantenir la independència és l'objectiu principal, per la qual cosa és important disposar d'un habitatge adequat a les seves necessitats per aconseguir-ho.

## 8. Resultats

D'acord amb les dades obtingudes, els organismes que ostenten la titularitat i gestió dels habitatges de protecció pública en règim de lloguer de renda baixa que hi ha a Palma destinats a gent de més de 65 anys són:

- Patronat Municipal de l'Habitatge: organisme autònom de l'Ajuntament de Palma amb personalitat jurídica pròpia. Va ser creat el 1985 amb la finalitat de rehabilitar habitatges de promoció pública als barris degradats en procés de rehabilitació integral al centre històric de Palma i construir-n'hi de nous. Posteriorment, a causa de la gran demanda d'habitatge, l'Ajuntament va expandir la seva actuació a tot el

municipi. El Patronat Municipal de l'Habitatge gestiona el parc públic d'habitatges existents a tot el municipi de Palma.

- Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI): entitat pública adscrita a la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques. Té la finalitat de crear un parc immobiliari accessible i assequible per a tots els ciutadans de les Illes Balears, i mantenir-lo. Disposa d'edificis d'habitatges de protecció pública disseminats per tot el territori de les Illes Balears, tant en règim de compra, lloguer i lloguer amb opció de compra. L'IBAVI també tramita i gestiona els ajuts i subvencions públics destinats a facilitar l'accés a l'habitatge als residents de la nostra comunitat autònoma i a millorar-lo.

Pel que fa al nombre total d'habitatges d'aquest tipus, al municipi de Palma actualment existeixen 121 habitatges de protecció pública en règim de lloguer de renda baixa destinats a gent de més de 65 anys (per poder accedir a algun dels edificis, l'edat d'accés s'ha establert als 60 anys) que tenen recursos econòmics magres. Cal destacar que en tots els casos són edificis complets destinats a aquest col·lectiu de població.

**Gràfic 1** | *Habitatges de protecció pública en règim de lloguer de renda baixa destinats a majors de 65 anys al municipi de Palma*



Font: Elaboració pròpia (2011)

L'IBAVI és el titular d'un edifici de 38 habitatges situat al carrer de Vicente Tofiño, 36, a la barriada del Coll d'en Rabassa, i el gestiona. El Patronat Municipal de l'Habitatge, per part seva, n'és tota la resta, que són 83 habitatges repartits en 5 edificis disseminats per la ciutat de Palma:

- Edifici de 14 habitatges, situat al barri del Jonquet, al carrer de l'Almadrava, 3
- Edifici de 14 habitatges, situat al barri de la Gerreria (centre històric de la ciutat), al carrer dels Botons, 3, i 20 habitatges situats a la plaça del Mercadal, 4
- Edifici de 20 habitatges, situat al barri de la Soledat, al carrer de Fornaris, 37. Aquest edifici el va ser construït amb la fórmula de dret de superfície per part d'una empresa constructora privada que l'explotarà durant el temps establert pel concurs i el tornarà

a l'Ajuntament quan s'hagi extingit. Pel que fa a l'adjudicació dels habitatges, el Patronat Municipal de l'Habitatge s'encarrega d'adjudicar 16 habitatges i adjudica els 4 restants a l'empresa que explota l'edifici, sempre complint els requisits d'accés establerts pel Patronat i sota la seva supervisió.

- Edifici compost de 15 habitatges (amb data de finalització de la construcció el desembre de 2011), situat al barri de la Gerreria, al carrer dels Socors, 28. És un edifici intergeneracional, destinat a gent de més de 65 anys (11 habitatges) i a persones de menys de 35 (4 habitatges). Es vol potenciar la convivència entre gent gran i gent jove. És la primera experiència d'aquest tipus a Palma i s'ha dut a terme emulant altres projectes similars a altres municipis d'Espanya, on els resultats han estat plenament satisfactoris.

**Taula 1** | Ubicació dels edificis al municipi de Palma i nombre d'habitatges

Titular de l'edifici	Ubicació de l'edifici	Nombre d'habitatges
IBAVI	C/ Vicente Tofiño, 36	18
PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE	C/ Almadrava, 3	14
	C/ Botons, 3	14
	Pl. Mercadal, 4	20
	C/ Fornaris, 37	20
	C/ Socors, 28	15
<b>TOTAL</b>		<b>121</b>

Font: Elaboració pròpia (2011)

Hores d'ara, tots aquests habitatges estan ocupats (excepte l'edifici situat al carrer dels Socors, 28, que en el moment de fer aquest estudi continua en la fase de construcció). Els organismes encarregats de gestionar-los afirmen que tenen molta demanda i llistes d'espera per tornar a adjudicar-los en el moment en què hi hagi una baixa, que normalment és motivada per la defunció del llogater o perquè és internat en centres geriàtrics (normalment, per dependència).

Per poder accedir al lloguer dels habitatges, els interessats han de complir els requisits següents:

- Han de tenir més de 65 anys (en alguns casos, s'ha establert l'edat d'accés als 60 anys)
- No posseir cap habitatge en propietat ni en usdefruit
- Tenir uns recursos econòmics magres: ingressos entre el 0,5 i 1,8 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Públics (IPREM). Per a l'exercici 2011 s'ha establert, en el cas

d'una unitat familiar formada únicament per una persona, la quantitat de 6.390 euros (12 pagues) i 7.455,14 euros (14 pagues)

- Ser autònoms i independents per poder dur a terme les activitats bàsiques de la vida diària

Pel que fa als processos d'adjudicació, cada organisme aplica les seves fórmules. L'IBAVI té tres tipus de procediments: baremació i/o sorteig combinat, baremació i sorteig. En cada convocatòria estableix la modalitat en funció de múltiples factors (socials, econòmics, territorials...) i publica al Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB) els requisits d'accés. Pel que fa al procediment d'adjudicació del Patronat Municipal de l'Habitatge, cal remarcar que els llogaters han de complir tots els requisits que hem esmentat anteriorment, a més d'uns altres, entre els quals destacam que l'interessat ha d'acreditar, mitjanant un certificat d'empadronament emès per l'Ajuntament, que ha tingut la residència a la zona on està situat l'habitatge com a mínim els cinc anys anteriors a la sol·licitud. De qualsevol manera, la comissió adjudicatària dels habitatges, formada per membres tant del Patronat, de l'Ajuntament de Palma, com per representants dels Serveis Socials de la zona, estudiarà cada cas de manera individual.

Les característiques dels habitatges són similars en tots els casos: normalment, tenen un dormitori doble i, en qualque cas, dos; oscil·len entre els 35 metres quadrats útils, els més petits, fins a devers 60, els més grans (de dos dormitoris); estan adaptats a les necessitats dels inquilins, no tenen barreres arquitectòniques i estan destinats a unitats familiars constituïdes per una o dues persones com a màxim.

Tots els habitatges es lloguen sense mobles, excepte els de la cuina, que inclouen els electrodomèstics bàsics (vitroceràmica, campana extractora i forn). Per la seguretat dels llogaters, no hi està permès l'ús de bombones de gas butà.

El preu de la renda mensual que ha d'abonar el llogater és de devers 4,5 euros per metre quadrat, per tant, el preu del lloguer mensual d'un habitatge de 35m<sup>2</sup> seria de 158 euros i, si fos un habitatge de 55m<sup>2</sup>, 248 euros. En el cas dels habitatges gestionats pel Patronat Municipal de l'Habitatge, el llogater que tingui uns ingressos econòmics més baixos pot demanar una subvenció del 50% de la renda mensual. Tots els contractes es constitueixen pel que estableix la Llei d'arrendaments urbans vigent.

En relació amb les característiques i el perfil socioeconòmic dels llogaters d'aquests habitatges, destacam els aspectes comuns següents:

- Gent gran de més de 65 anys, normalment, totes soles i de sexe femení
- Recursos econòmics escassos
- Nivell cultural baix
- No disposen de cap habitatge en propietat

- Autònoms i sense dificultats per fer les activitats bàsiques de la vida diària
- La majoria tenen família, però que és incapaç de proporcionar-los suport econòmic
- Tenen necessitat urgent d'habitatge

En cap cas no són habitatges tutelats, sinó que els llogaters han de ser persones autònomes i independents. No obstant això, els treballadors socials dels organismes que gestionen els habitatges fan un seguiment del llogater durant tot el temps de permanència a l'habitatge, per tant, detectaran qualsevol tipus de situació anòmala o problema que pugui sorgir i recorreran als recursos existents per solucionar-ho d'una manera ràpida.

Amb tot, és important subratllar que, segons l'opinió dels professionals consultats que treballen en aquest àmbit, una vegada que se'ls ha possibilitat l'accés a un habitatge d'aquest tipus, en els llogaters es produeixen uns efectes beneficiosos, entre els quals podem destacar els següents:

- Fan vida autònoma en el seu habitatge durant el màxim de temps possible. La majoria de les baixes es produeixen per mort o institucionalització per dependència.
- La seva qualitat de vida millora considerablement. Viuen en edificis i habitatges sense barreres arquitectòniques.
- Millora la seva situació econòmica. No han de destinar gran part dels ingressos a pagar-ne el lloguer i poden viure d'una manera més digna.
- Es relacionen més, se socialitzen entre si. Com que tots els inquilins de l'edifici comparteixen les mateixes característiques, sorgeixen noves amistats, xarxes de suport... Fins i tot, permet que hi hagi més bona relació amb els familiars, principalment perquè la seva intimitat queda preservada, ja que no tenen l'obligació d'haver d'anar-se'n a viure amb ells i, així, les relacions són més fluides.

Finalment, cal destacar que als baixos de la majoria dels edificis (com en el cas dels de titularitat del Patronat Municipal de l'Habitatge) hi ha un centre de dia municipal per a gent gran i els llogaters dels habitatges poden fer ús de les instal·lacions si ho desitgen. En el cas de l'edifici gestionat per l'IBAVI, als baixos de l'edifici hi ha oficines del Consell de Mallorca que no tenen res a veure amb els habitatges, però l'edifici disposa de servei de bugaderia i d'una zona comunitària.

## 9. Conclusions

L'habitatge és un bé de consum durador que té una gran transcendència econòmica per a les famílies, ja que destina bona part dels ingressos a pagar-lo, ja sigui una hipoteca o un lloguer. Les famílies estalvien durant l'etapa laboral, perquè els ingressos són més elevats; inverteixen en la compra d'un habitatge pensant que, quan arribim a la jubilació i els



ingressos minvin considerablement, la propietat estigui lliure de càrregues i hi pugui viure d'una manera més digna. Les dades ho corroboren: a l'exercici 2010, el 83% de la gent de més de 65 anys del nostre país són propietaris de l'habitatge on viuen, i, en el cas del les Illes Balears, el percentatge és una mica inferior, del 76,6%.

A Palma, com a la resta del país, la majoria de gent gran de més de 65 anys són propietaris de l'habitatge on viuen, però també hi ha un grup de persones que integren aquest col·lectiu de població que necessiten habitatges de protecció pública de renda baixa en règim de lloguer. Aquestes persones comparteixen una sèrie de característiques comunes: tenen més de 65 anys, recursos econòmics magres, no disposen d'un habitatge en propietat i tenen una necessitat urgent d'habitatge digne adaptat a les seves necessitats.

Fins ara, al municipi de Palma, el Govern municipal i l'autonòmic han dut a terme projectes d'aquest tipus. De fet, amb aquest estudi hem constatat que hi ha 121 habitatges de protecció pública en règim de lloguer de renda baixa destinats a gent gran de més de 65 anys, distribuïts en diversos edificis disseminats pels barris de Palma.

Pel que fa a projectes de futur, actualment hi ha dos avantprojectes per construir dos edificis, que en total oferiran 93 habitatges de lloguer de protecció pública de renda baixa destinats a gent gran de més de 65 anys (que se sumarien als 121 existents), i dos centres de dia, promoguts per l'IBAVI i el Consorci Riba, als barris del Molinar i del Camp Redó.

D'acord amb aquesta qüestió, si aquests projectes fossin executats, l'increment del nombre d'habitatges d'aquest tipus a Palma seria considerable, a més de necessari, principalment perquè un 35,61% de dels veïns tenen a partir de 65 anys cap endavant de tot l'arxipèlag són ciutadans de Palma, i, encara que les Illes Balears són una de les comunitats autònomes menys envellides d'Espanya (14,53% de la població total), l'evolució de l'envelliment no difereix de la de la resta de països desenvolupats. Lamentablement, a dia d'avui, no tenim notícies que aquells projectes tirin endavant, probablement a causa de la situació de crisi actual, que obliga les administracions a paraitzar actuacions i projectes per manca de liquiditat econòmica.

De fet, és evident que fa anys que arrossegam una crisi econòmica mundial, i una de les grans conseqüències en aquests moments, o almenys una de les més evidents per a la ciutadania, és la restricció del crèdit, la qual cosa provoca que l'accés a la compra d'un habitatge s'endarrerixi o que, simplement, no es produeixi, a més dels múltiples desnonaments provocats per l'impagament de les hipoteques. És impossible preveure què succeirà en el futur, però, si aquesta situació perdura en el temps, els ciutadans, contràriament al que havia ocorregut fins ara, probablement s'hauran de decantar pel lloguer abans que per la compra, principalment perquè adquirir un habitatge ja no estarà a l'abast de la majoria.

Si això es produís, un dels efectes d'aquesta situació a mitjan termini seria que el percentatge de gent gran propietària de l'habitatge on viu no seria tan elevat com ara, i, si hi afegim que el nombre de gent gran de més de 65 anys continuarà augmentant, que es mantindrà activa molt més temps perquè la majoria gaudiran d'un estat de salut que els permetrà perllongar en el temps la seva independència, i que aquest col·lectiu continuarà essent un dels més vulnerables econòmicament parlant (perquè la majoria disposa únicament i exclusivament de la pensió de jubilació com a font d'ingressos), és més que probable que hi hagi un augment considerable de la demanda d'habitatges de renda baixa en règim de lloguer.

Com reconeix la Constitució espanyola i l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, és un deure dels governs garantir als ciutadans l'accés a l'habitatge. En aquest sentit, cal subratllar que a Espanya ens trobem en una situació de clar desavantatge respecte de la resta de països europeus pel que fa al parc d'habitatges socials, ja que fonamentalment al nostre país els governs sempre han potenciat la compra d'habitatges en detriment del lloguer.

Per tant, és fonamental que les administracions fomentin un ampli mercat de lloguer protegit a baix preu per al col·lectiu de gent gran. Per dur-ho a terme, és necessari que adoptin fórmules que permetin construir aquest tipus d'habitatges amb el cost més baix possible, per exemple, la fórmula del dret de superfície, que l'Ajuntament de Palma ha aplicat amb èxit.

Com a reflexió final, és important subratllar que en aquests moments actuals de crisi econòmica, en què les rendes més baixes són les més afectades, hauria de ser una prioritat dels governs garantir que totes les persones que tenen més de 65 anys, amb escassos recursos econòmics i necessitat d'habitatge puguin accedir a un pis de lloguer de protecció pública i de renda baixa que s'adapti a les seves necessitats i que els permeti envellir a casa dignament, mantenint una qualitat de vida satisfactòria. Per aconseguir-ho, hauria d'aplicar tots els canvis en matèria de política d'habitatge que fossin necessaris per evitar que en el futur sigui un problema greu.

## Referències bibliogràfiques

Aguerri, P. (2005). «La vivienda y el Estado de Bienestar de Europa». *Acciones e Investigaciones Sociales* 21, pàg. 59-76.

Butlletí Oficial de l'Estat. BOE núm. 267, de 08-XI-1978. Decret 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge de protecció social: <<http://boe.es/>> [extret el 4 de juliol de 2011].

Butlletí Oficial de l'Estat. BOE núm. 318, de 31-XII-2010. Decret 1794/2010, de 31 de desembre, de revaloracions de les pensions del sistema de la Seguretat Social y altres prestacions públiques per a l'exercici 2011: <<http://boe.es/>> [extret el 14 d'agost de 2011].

Bosch, J. (2006). «El problema de la vivienda en la vejez en Cataluña». *Arquitectura, ciudad y entorno*. Vol. 1, pàg. 80-101.

Butlletí Oficial de les Illes Balears. BOIB núm. 22, de 12 de febrero de 2011. Decret 8/2011, de 4 de febrer, pel qual es regula el procés d'adjudicació d'habitatges de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI): <<http://boib.caib.es/pdf/2011022/mp46.pdf/>> [extret el 3 d'octubre de 2011].

Carretero, S. (2009). «L'envelliment a les Illes Balears: perfil demogràfic de la població de seixanta-cinc anys i més». *Anuari de l'envelliment Illes Balears 2009*. Palma: Càtedra d'Atenció a la Dependència i Promoció de l'Autonomia Personal. Conselleria d'Afers Socials, Promoció i Immigració i Universitat de les Illes Balears.

ConSORCI Riba. Ajuntament de Palma: <<http://consorciriba.es/>> [extret el 16 d'agost de 2011].

CSIC (2010). *Informe sobre el envejecimiento*. Madrid: Fundación General CSIC.

Dizy, D.; Fernández, M.; Ruiz, O. (2008). *Economía y personas mayores*. Colección Estudios, serie Personas Mayores (núm. 11003). Madrid: IMSERSO, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Giró, J. (2006). *Envejecimiento activo en la sociedad española*. Colección Biblioteca de Investigación Universidad de la Rioja: <<http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2756873>> [extret el 9 de setembre de 2011].

Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), Govern de les Illes Balears: <<http://ibavi.caib.es>> [extret el 7 d'octubre de 2011].

Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT): població: <<http://ibestat.es/>> [extret el 13 de juliol de 2011].

IMSERSO (2010). *Encuesta Mayores 2010*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Instituto Nacional de Estadística (INE). *Cifras de población y censos demográficos*: <<http://ine.es/>> [extret el 23 de febrer de 2012].

*Informe sobre la II Asamblea Mundial Sobre el Envejecimiento* (2002). Nova York. Organització de les Nacions Unides.

Orte, C.; March, M. (2009). «La realitat de la gent gran a les Illes Balears». *Anuari de l'envelliment Illes Balears 2009*. Palma: Càtedra d'Atenció a la Dependència i Promoció de l'Autonomia Personal. Conselleria d'Afers Socials, Promoció i Immigració i Universitat de les Illes Balears.

Patronat Municipal de l'Habitatge. Ajuntament de Palma : <<http://patronathabitatge.es/>> [extret el 12 d'agost de 2011].

Pisarello, G. (2009). «El dret a l'habitatge com a dret social: implicacions constitucionals». *Revista Catalana de Dret Públic* 38, pàg. 43-66.

Rodríguez, R. (2002). *Política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos*: <<http://habitat.aq.upm.es/boletín/n29/>> [extret el 18 de setembre de 2011].

Societat Pública de Lloguer. Ministeri de Foment: <[http://spaviv.es/estadisticas/estadisticas\\_gestion.php](http://spaviv.es/estadisticas/estadisticas_gestion.php)> [extret el 2 de juny de 2012].

Trilla, C. (2001). *La política de vivienda desde una perspectiva europea comparada*. Colección Estudios Sociales, 9. Madrid: Fundació La Caixa.

## **Autora**

ALICIA RODRÍGUEZ GARCÍA

Palma, 1971. Diplomada en Treball Social per la Universitat de les Illes Balears. Màster en Atenció a la Dependència i Gerontologia per la Universitat de les Illes Balears. La seva experiència laboral se centra en l'àmbit dels habitatges de protecció pública en règim de lloguer destinats a diversos grups de població.

