

---

---

# Análisis de encuesta sobre vivienda a personas mayores



# Cuestionarios de viviendas

**Autor:** Área de Arquitectura y Accesibilidad del Ceapat-Imserso

**Coordinación de la edición:** Ceapat-Imserso

**Diseño de la portada:** Ceapat-Imserso

**Fecha publicación web:** Noviembre 2014



A lo largo del documento se pueden encontrar referencias a nombres comerciales o gratuitos de software y hardware distribuidos en España.

Las imágenes de los productos software y hardware utilizados como ejemplo pertenecen a las empresas que los han creado y se referencian con su nombre.

Ceapat-Imserso

Calle Los Extremeños, 1 (esquina avenida Pablo Neruda)

28018 Madrid

Teléfono: 91 703 31 00

[ceapat@imserso.es](mailto:ceapat@imserso.es)

[www.ceapat.es](http://www.ceapat.es)

Permitida la reproducción parcial de los textos de este documento, citando su fuente y siempre que su utilización sea sin fines comerciales. Dicha autorización no podrá sugerir en ningún caso que Ceapat apoye el uso que se hace de su obra.

## **Índice de contenidos**

<b>INTRODUCCIÓN Y ENFOQUE</b>	<b>5</b>
<b>EL DESEMPEÑO DE LA ACTIVIDAD EN LA VIDA DIARIA</b>	<b>12</b>
<b>LA PERCEPCIÓN DE LAS PERSONAS MAYORES SOBRE LA ACCESIBILIDAD DE SUS VIVIENDAS</b>	<b>14</b>
<b>Acceso a las zonas comunes exteriores</b>	<b>16</b>
<b>Acceso al portal</b>	<b>16</b>
<b>Itinerario desde el garaje a la vivienda</b>	<b>16</b>
<b>Escaleras en el interior del edificio</b>	<b>16</b>
<b>Rampas en el interior del edificio</b>	<b>17</b>
<b>Ascensores</b>	<b>17</b>
<b>Entrada de la vivienda</b>	<b>17</b>
<b>Vestíbulo</b>	<b>18</b>
<b>Circulación horizontal y vertical</b>	<b>18</b>
<b>Habitaciones y salas</b>	<b>18</b>
<b>Cuarto de baño</b>	<b>19</b>
Bañera	19
Ducha	19
Inodoro	19
Bidet	20
<b>Cocina</b>	<b>20</b>
Fregadero	20
Armarios	20
Electrodomésticos	21
<b>Tendedero</b>	<b>21</b>
<b>Terraza</b>	<b>21</b>
<b>Pavimentos y revestimientos</b>	<b>21</b>
<b>Puertas interiores</b>	<b>22</b>
<b>Armarios y mobiliario</b>	<b>22</b>
<b>Color y contraste</b>	<b>23</b>

<b>Iluminación</b>	<b>23</b>
<b>Control de entorno</b>	<b>23</b>
<b>Comunicación con el exterior</b>	<b>23</b>
<b>Interruptores y mandos</b>	<b>24</b>
<b>Alarmas</b>	<b>24</b>
<b>Espacios comunes</b>	<b>24</b>
<b>Trasteros</b>	<b>24</b>
<b>Otras consideraciones</b>	<b>24</b>
<b>CONCLUSIONES Y PROPUESTAS</b>	<b>26</b>

## INTRODUCCIÓN Y ENFOQUE

Según el último informe sobre envejecimiento de la población publicado por United Nations Population Found<sup>1</sup>, el envejecimiento de la población es una de las tendencias sintomáticas de mayor repercusión y alcance en nuestra sociedad. Actualmente una de cada nueve personas tiene 60 años o más, pero de continuarse la tendencia para el año 2050 lo será una de cada cinco, es decir, prácticamente se duplicará el porcentaje.

Si bien la tendencia al envejecimiento de la población es una realidad en todos los territorios del planeta, en los países en desarrollo es mucho más significativa.

Es cierto que alcanzar un mayor envejecimiento supone una constatación objetiva del progreso y el desarrollo, por lo que el aumento de la esperanza de vida es una consecuencia directa del mayor desarrollo y avance de la civilización.

Actualmente las personas viven más gracias a las mejores condiciones en la salud, la nutrición, la educación así como a la reducción de las enfermedades y sus focos, en parte por los avances científicos pero también por la universalización de la habitabilidad básica y la mejora de la calidad ambiental, lo que concluye en un mayor bienestar.

Sin embargo esta tendencia también tiene connotaciones altamente inquietantes. Como muestra de la tendencia y sus consecuencias, a modo de ejemplo, consideremos que en la actualidad solo Japón posee una población de personas mayores superior al 30% pero dentro de 35 años se prevé que 64 países compartan ese indicador. Esto significa que un menor porcentaje de personas en edad de trabajar tendrán que sostener un sistema que posee una estructura social altamente envejecida.

En principio la evolución demográfica supone una oportunidad, toda vez que la contribución que las personas mayores estarían en condiciones de aportar al resto de la sociedad podría ser muy elevada. Sin embargo esa aportación solo sería posible en el caso de que este grupo social se encontrara en condiciones adecuadas de salud y seguridad como para po-

---

<sup>1</sup> Ageing in the Twenty First Century. A Celebration and A Change. UNFP 2012

der desarrollar actividades económicas y sociales de un modo normalizado.

El modo en el que enfrentemos el desafío del envejecimiento determinará si, como sociedad, seremos capaces de rentabilizar el capital objetivo de vivir más años o por el contrario supondrá una carga asfixiante que pueda ralentizar, detener o incluso llegar a invertir el proceso global de desarrollo humano.

La constatación de que el aumento en el número de personas mayores es superior a cualquier otro grupo etario en la mayoría de las naciones supone una preocupación sobre si habrá suficiente capacidad de reacción y transformación para enfrentar el reto.

Para hacer frente al desafío del envejecimiento es necesario disponer de datos objetivos pues las estadísticas, en este tipo de tendencias, pueden permitir orientar inversiones y políticas eficientes.

En el periodo 2010-2015, la esperanza de vida en los países desarrollados ha aumentado, en España alcanza los 78 años previéndose que pueden llegar a los 83 años para el periodo 2045-2050.

Número (miles) 60+		Porcentaje sobre población [60+]		Número (miles) 80+		Porcentaje sobre población [80+]	
2012	2050	2012	2050	2012	2050	2012	2050
10.601	19.687	22,7	22,7	38,3	38,3	5,3	11,6

Datos de UNPF para España

Según Naciones Unidas las mujeres constituyen una mayoría en el segmento de las personas de edad avanzada, de hecho por cada 100 mujeres de 60 años o más hay 84 hombres y por cada 100 mujeres de 80 o más años solo hay 61 hombres en igualdad de edad. Eso significa que los hombres y las mujeres experimentan de modo distinto el envejecimiento

Es importante incidir en que las personas mayores no constituyen un segmento homogéneo ni de categoría única, al contrario, este grupo presenta una diversidad equiparable a la de cualquier grupo de edad en lo relativo a sexo, grupo étnico, educación, niveles de ingresos o salud.

Cada grupo de personas de edad avanzada, entre los que se encuentran los que presentan situación de pobreza, desahogo económico, analfabetismo o educación, residencia rural o urbana, demandan intereses y necesidades particulares que es necesario cubrir mediante intervenciones ajustadas a sus características y no pueden ser abordadas con políticas de carácter general.

Según se desprende de los estudios sociales desarrollados por PNUD<sup>2</sup> es imprescindible disponer de viviendas acogedoras y cómodas, de modo que se facilite el envejecimiento en el propio domicilio en situación de independencia, favoreciendo su participación activa en la sociedad.

Los entornos físicos accesibles, amigables y tecnológicamente avanzados promueven el desarrollo y el envejecimiento activo.

Como hemos comentado, el grupo de personas mayores es un segmento social muy numeroso, pero además es especialmente vulnerable y con un nivel de precariedad mayor que el resto de la población. Al deterioro físico y psíquico se añade, en la mayoría de las ocasiones, la soledad o incluso el abandono social. Por otra parte, en España, aproximadamente las tres cuartas partes de los mayores de 65 años declara tener, al menos, una enfermedad crónica además de las frecuentes enfermedades agudas, infecciosas o las derivadas de los accidentes. Esta situación se agrava con la edad y aumenta significativamente entre las mujeres. Los tipos de enfermedades declarados suelen ser de carácter degenerativo lo que supone una pérdida de calidad de vida y un alto grado de discapacidad para el desempeño cotidiano.

Sean cuales sean las circunstancias de las personas de edad avanzada todos tienen derecho a vivir en un ambiente que no limite sus capacidades, teniendo en cuenta que las características de las viviendas influyen

---

<sup>2</sup> Informe sobre el Desarrollo Humano. El ascenso del Sur: Progreso humano en un mundo diverso. PNUD 2013

de un modo determinante en la posibilidad de disfrutar de un envejecimiento activo, saludable y una buena calidad de vida.

Con carácter general las personas desean envejecer en su propia casa, incluso en situaciones de deterioro de la salud, sin embargo resulta paradójico constatar que son muy pocas las viviendas que lo favorecen debido a que sus características de diseño son altamente incompatibles con un uso cómodo y seguro por parte de las personas mayores.

Un factor determinante que se ha puesto de manifiesto en los informes de la Organización Mundial de la Salud<sup>3</sup> es el coste de las viviendas. Mientras en algunas ciudades el coste de la adquisición de la vivienda o su alquiler es asequible en otras ciudades resulta inasumible, lo que determina la imposibilidad de que las personas mayores se trasladen a viviendas más adecuadas a sus necesidades.

Existe un desconocimiento generalizado de hasta qué punto el diseño de la vivienda, determina la calidad de vida en la vejez y en qué medida afecta tanto a la capacidad de las personas para desarrollar su actividad de modo independiente como al mantenimiento de las relaciones sociales.

Si la vivienda no es adecuada acaba por constituirse en un factor agravante de la fragilidad, incrementando la exclusión e incrementando los niveles de dependencia. Además, las personas mayores no siempre pueden confiar en la proximidad sus hijos o familiares allegados para compensar la falta de adecuación de sus hogares.

La vivienda, siempre y cuando sea adecuada, se sitúa en el centro de la estrategia para evitar la pérdida de autonomía. Por otra parte, la aspiración que hemos expuesto en relación con el deseo de envejecer en el propio domicilio es clara, sin embargo, en España el porcentaje de viviendas adaptadas según los datos recogidos en estadísticas SHARE<sup>4</sup> se sitúa alrededor del 9% del parque total de viviendas, lo que resulta una paradoja.

En España las personas de 65 o más años que viven en viviendas mal adaptadas o inadecuadas para su edad están expuestas a factores de

---

<sup>3</sup> Ciudades amigables con los mayores. WHO. 2007

<sup>4</sup> SHARE Data. 2010

fragilidad, como el riesgo de caídas (aproximadamente el 77% de las caídas anuales de personas mayores ocurren en la vivienda) Se estima que alrededor de un tercio de las personas de 65 años o más sufren una caída alguna vez en su vivienda. Esta proporción aumenta al incrementarse la edad y, en cuanto a género, las mujeres tienen aproximadamente el doble de probabilidades de sufrir caídas que los hombres. Como veremos más adelante, las caídas de personas mayores generan un número significativo de hospitalizaciones siendo habitual la fractura de cadera, una lesión altamente discapacitante en este grupo de población.

Las viviendas con un bajo nivel de accesibilidad suponen sustanciales peligros para la seguridad y la salud de sus ocupantes. Como efecto colateral produce un coste elevadísimo a los servicios públicos de salud.

Según el estudio de la accidentalidad de las personas mayores<sup>5</sup> de la Fundación Mapfre publicado en noviembre del año 2012 solo el número de accidentes anuales de personas de 65 o más años fue de 295.994 con un coste económico aproximado de 423 millones de euros, de los cuales solo el 12,8% de los accidentes lo fueron en el exterior de la vivienda. Este dato supone que en el entorno domiciliario se produjeron alrededor de 260.000 accidentes con un coste aproximado (entre coste directo e indirecto) de 371 millones de euros. Según el mismo informe a un 44,4% de los accidentados, prácticamente la mitad, le quedó algún tipo de minusvalía (secuela a la movilidad) y en un 5,3% de los casos algún tipo de minusvalía severa. En un 51,7% de los casos tuvo que quedarse algún familiar al cuidado lo que supuso un absentismo laboral del 5,6% y en un 7,8% de los accidentados hubo necesidad de contratar a un cuidador.

El estudio mencionado muestra como la mayor parte del coste económico se corresponde con gastos directos derivados de la atención médica y sanitaria. Los gastos indirectos son, en este caso, una parte menor del total debido a que la parte más relevante del coste indirecto relativo a la pérdida de actividad laboral no se recoge al tratarse de personas jubiladas que en su mayor parte no cotizan a la Seguridad Social.

Esta tipología de accidentes que resultan ser caídas de consecuencia graves, se dan en las personas mayores porque el grado de limitación

---

<sup>5</sup> Fundación Mapfre. Estudio de evaluación económica de la accidentalidad de las personas mayores. Instituto de Prevención, salud y Medio Ambiente. 2012

física o sensorial derivado de sus enfermedades crónicas es elevado. Estas enfermedades son, en su mayoría, degenerativas y suponen un debilitamiento del aparato músculo-esquelético con el consiguiente aumento de la vulnerabilidad que en una situación con elevada sollicitación como es el hogar convierte el desempeño de la vida diaria en una actividad de alto riesgo. La fragilidad ante este tipo de situaciones de riesgo es mucho mayor que en el caso de las personas jóvenes, pero, además, su pronóstico es peor y requiere una mayor intensidad de uso de tecnología sanitaria.

Como consecuencia de este estudio, prevenir tan solo un 10% de los accidentes domésticos podría suponer un ahorro a las arcas públicas de 37 millones de euros, si bien la reducción del coste sanitario no debería motivarse en el ahorro económico sino en la reducción del sufrimiento y pérdida de vidas humanas que supone.

Las consecuencias de una caída en el ámbito físico y psicológico puede ser importante e incluso críticas para las personas mayores: disminución de la movilidad, pérdida de confianza, limitación de las actividades diarias y disminución de la capacidad funcional, poniendo en peligro la permanencia en el domicilio. Finalmente hay que señalar que las caídas son la causa principal de muerte por lesiones en este grupo de población.

Cuando las demandas de los entornos construidos de las viviendas exceden las limitaciones funcionales de sus ocupantes, las adaptaciones de la vivienda se convierten en la compensación a ese desequilibrio. El propósito, pues, de la adaptación de la vivienda es reducir en la medida de lo posible los impedimentos físicos limitando las demandas del entorno construido, equilibrando entorno con capacidad.

Este tipo de estrategias de compensación de las capacidades de las personas mayores han demostrado ser claves para alcanzar el objetivo de aumentar su independencia y mejorar el desempeño de la vida diaria, así como mejorar la usabilidad de los entornos y reducir el número de accidentes en la vivienda.

Se pueden utilizar diferentes métodos para identificar el nivel de accesibilidad y los requerimientos de los usuarios de la vivienda. Cualquiera de los métodos debe tener en cuenta no solo las características paramétricas de los entornos y su adecuación funcional sino que puedan evaluar las

capacidades funcionales de los ocupantes, de modo que se pueda garantizar la interpretación adecuada de los resultados con el propósito de proponer las adaptaciones más convenientes. No solo deben valorarse y medirse las capacidades físicas sino también emplear procedimientos psicométricos para conocer sus capacidades intelectuales. Hay relativamente pocos instrumentos de evaluación estandarizados orientados específicamente a los entornos de la vivienda que contemplen pruebas psicométricas. Estos instrumentos son muy útiles pues ponen de manifiesto la necesidad de adaptar para condiciones intelectuales específicas, como lo sería para personas que padezcan demencia o Alzheimer. Otras de las características exigibles a estos instrumentos es que sean capaces de evaluar la seguridad frente a accidentes, sobre todo caídas, así como los riesgos derivados de contingencias excepcionales como incendios o en general emergencias de cualquier índole.

Hay una escasez de instrumentos de evaluación normalizados específicamente diseñados para identificar y analizar la accesibilidad y los problemas en el entorno físico de las viviendas ocupadas por personas mayores. Esta ausencia de instrumentos prevalece incluso aunque las adaptaciones de las viviendas sean supervisadas por técnicos, pues no siempre se cuenta con profesionales con suficiente formación y, sobre todo, experiencia. El nivel de formación especializada y experiencia exigible a los profesionales que dediquen su actividad a la evaluación de la accesibilidad de los entornos para las personas mayores y, en general con diversidad funcional, debe ser muy elevada debido a la complejidad de las intervenciones, dado que existen múltiples factores que obligan a un conocimiento exhaustivo no solo de las cuestiones directamente relacionadas con arquitectura y tecnología sino también de las capacidades funcionales humanas y los ajustes necesarios para su compensación.

## EL DESPEÑO DE LA ACTIVIDAD EN LA VIDA DIARIA

La actividad es una necesidad humana básica. Dado que las personas son seres activos, la capacidad de desarrollar una actividad se considera un requisito previo para el bienestar y la calidad de vida. Las personas realizamos múltiples actividades diarias que son significativas. La vivienda, es en la mayoría de los casos, el contexto en el cual las actividades se desempeñan.

Hay diferentes formas de entender el conjunto de relaciones entre las personas y su entorno, concretamente en el caso de las personas mayores, su capacidad para realizar las actividades de la vida diaria.

El marco de interacción capacidad-entorno (también denominado competencia-entorno) es el más utilizado cuando se trata de estudiar el comportamiento en la realización de las actividades y tareas de las personas mayores. Este modelo permite interpretar cómo se modifica el comportamiento sobre la base de la interacción entre la persona y su entorno. La persona es considerada como poseedora de un conjunto de capacidades: cognitivas, físicas y psicosociales; mientras que el entorno se percibe como demandante de capacidades. Del grado de ajuste entre la persona y su entorno depende el éxito en la realización de la tarea o el desenvolvimiento de la actividad.

Las personas con una limitación en sus capacidades son más vulnerables al diseño de los entornos y sus demandas, que aquellos con capacidades menos limitadas. Siguiendo este razonamiento, las personas con limitaciones funcionales como, por ejemplo, movilidad reducida, pueden experimentar problemas al franquear puertas y subir escaleras, ello es debido a que las exigencias (demandas) del entorno superan sus capacidades. El éxito en el logro de la actividad se puede conseguir mediante el aumento de las capacidades, mediante la reducción de las demandas del entorno o ambos.

Actuar sobre la mejora o el incremento de las capacidades funcionales de las personas implica actuar sobre su biología o complementar mediante ayudas técnicas o dispositivos de apoyo estas limitaciones funcionales, mientras que mejorar la accesibilidad se propone, en el contexto de esta

argumentación, como el método para reducir las demandas del entorno para el desempeño de las actividades de la vida diaria.

Como se ha expuesto a lo largo del informe y como conclusión, las viviendas accesibles poseen características que permiten a sus ocupantes el desempeño autónomo de sus actividades de la vida diaria con independencia de sus capacidades funcionales.

Este tipo de viviendas suponen un enorme beneficio social y económico pues reducen en gran medida los costos sanitarios y los derivados de la atención a la dependencia favoreciendo el envejecimiento activo, saludable y satisfactorio de sus ocupantes.

## **LA PERCEPCIÓN DE LAS PERSONAS MAYORES SOBRE LA ACCESIBILIDAD DE SUS VIVIENDAS**

Con el propósito de conocer la experiencia de utilización de las viviendas por parte de las personas mayores se ha realizado una consulta a una muestra de 200 personas mayores de 65 años que exhibe una diversidad de circunstancias personales y sociales.

La encuesta se diseñó siguiendo dos modelos, un modelo estructurado para conocer la problemática concreta en la interacción de estas personas con su entorno, y otro modelo abierto basado en entrevistas y conversaciones personales para conocer la visión particular acerca del envejecimiento y su relación con la vivienda.

Los resultados obtenidos concluyen la existencia de dos problemáticas distintas, una la derivada del nivel de accesibilidad del entorno construido en el que habitan y otra que se deriva de su situación social, pues sus demandas vienen determinadas por factores muy diversos como lo son su situación familiar y afectiva, su nivel de ingresos, su capacidad funcional, su nivel cultural e intelectual y las características de su entorno.

Es evidente que no es el mismo caso el de un anciano que ocupa una vivienda accesible en el medio urbano, que dispone de cuidadores o convive con familiares, disfrutando de un nivel de ingresos alto, y unas capacidades funcionales e intelectuales elevadas que un anciano que ocupa en soledad una vivienda de reducido grado de accesibilidad, que se encuentra ubicada en el medio rural, disponiendo de escasos ingresos y con altas limitaciones funcionales e intelectuales.

Esta situación pone en evidencia la importancia de la realización de un buen diagnóstico, no solo de las circunstancias personales y funcionales del mayor sino de las necesidades arquitectónicas de mejora de la accesibilidad de las viviendas.

El trabajo de evaluación no debería ser realizado en exclusiva por terapeutas ocupacionales con un conocimiento limitado de la complejidad arquitectónica ni solo por los arquitectos que carecen de la formación en desempeño funcional de la diversidad de personas sino por el equipo for-

mado por ambos o, en determinadas circunstancias por profesionales que comparten ambos conocimientos a un nivel experto en un solo individuo.

El hecho de que las legislaciones vigentes en materia de accesibilidad tengan obligatoriedad sobre las viviendas nuevas pero no sobre las existentes, que son las que habitualmente ocupan las personas mayores, genera un grave problema a nivel nacional.

Es un hecho que un propietario no puede obligar a la comunidad de propietarios a intervenir en la mejora de las zonas comunes cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que pueda tener derecho, exceda doce mensualidades ordinarias de gastos comunes<sup>6</sup>. Así comunidades con pocos vecinos, pero de edad avanzada en su mayoría, podrían no estar en disposición de exigir la instalación de un ascensor toda vez que su coste sería superior al límite legal. Del mismo modo, un inquilino no tiene posibilidad de imponer la adaptación de la vivienda al propietario quedándole como única opción abandonarla para trasladarse a otra que reúna las condiciones que pudiera demandar pero que puede suponer un coste personal y afectivo difícilmente asumible.

Para resolver esta situación deben habilitarse compensaciones y ayudas a las que las personas mayores tengan suficiente información y un acceso sencillo.

Debe tenerse presente que, por regla general, los seres humanos son tendentes a negar el envejecimiento dado que existe una connotación negativa a nivel de la sociedad por lo que existen reticencias a la hora de iniciar actividades de adaptación o acceder a las ayudas existentes, pues eso sería tanto como reconocer la propia debilidad. Es por ello que se deben tener en consideración los factores psicológicos para promover las iniciativas de los mayores a la hora de mejorar sus viviendas así como en otros órdenes de demanda de este importante grupo de población.

En relación con las cuestiones vinculadas al entorno físico construido de la vivienda los comentarios recogidos se resumen en los siguientes puntos:

---

<sup>6</sup> Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

### **Acceso a las zonas comunes exteriores**

Se plantea la dificultad de deambulaci3n debida a la existencia de peldaños aislados, escaleras sin pasamanos, ausencia de rampas adecuadas y, en general, problemas de iluminaci3n. Tambi3n se apunta la existencia de mobiliario urbano en los itinerarios mal ubicado, elementos sueltos, basura, mangueras de riego y falta de higiene, como la presencia de deposiciones de animales dom3sticos.

### **Acceso al portal**

Se manifiestan incidencias similares a las expuestas en el 3mbito de las zonas comunes exteriores: peldaños aislados, escaleras, ausencia de rampas y una iluminaci3n deficiente. A estos problemas se aña de la presencia de suelos deslizantes y una elevada dificultad para abrir la puerta de del portal, en la mayoría de los casos debido a su peso y tambi3n a la incomodidad de las cerraduras.

En el recinto del portal o vestíbulo de acceso se indica la dificultad para acceder a los buzones de correos, y en algunos casos la existencia de escaleras para llegar al núcleo de ascensores.

### **Itinerario desde el garaje a la vivienda**

La mayoría de los consultados no comenta este apartado de la encuesta, preguntados directamente manifiestan, en algunos casos, la inexistencia de garaje debido a la antigüedad de sus viviendas, en otros en raz3n de su edad y limitadas capacidades han dejado de utilizar el automóvil pasando a ser usuarios de transporte público.

En aquellos casos que sí disponen de garaje en el propio edificio manifiestan la necesidad de disponer de un ascensor directo hasta su planta.

### **Escaleras en el interior del edificio**

Con carácter general se muestra clara disconformidad sobre las características y diseño de las escaleras de acceso a las plantas que ocupan las viviendas, en los edificios de viviendas los escalones suelen ser demasiado altos. En muchos casos las escaleras son estrechas, carecen de

descansillos y de pasamanos continuos en ambos lados. La iluminación suele parecer insuficiente. Por otra parte el diseño de los peldaños suele impedir el arrastre del pie debido a la existencia de boceles y mal diseño de las tabicas. De modo similar se llama la atención sobre los acabados, pues muchos de los pavimentos están constituidos por materiales deslizantes como los mármoles pulidos y cerámicas que habitualmente se encuentran en portales y escaleras. Estos suelos resultan muy peligrosos cuando se encuentran mojados, mientras se friega o durante los días de lluvia.

### **Rampas en el interior del edificio**

Son contados los casos en los que los entrevistados manifiestan disponer de rampas en el interior de los edificios. Mayoritariamente se indica que las rampas tienen una pendiente excesiva y difícil maniobrabilidad, debido principalmente a que se han construido en espacios insuficientes que no permiten un desarrollo adecuado del plano inclinado.

### **Ascensores**

Los encuestados manifiestan en su mayoría no disponer de ascensor, aquellos que lo tienen salvo excepciones, indican que la cabina es demasiado pequeña e incómoda. Entre las quejas se comenta la gran cantidad de averías que tienen los ascensores y la ausencia de una alternativa para esa eventualidad como podría ser contar con otro ascensor.

### **Entrada de la vivienda**

Las personas consultadas manifiestan dificultades con la apertura de la puerta de su vivienda, en ocasiones debido a su peso y en ocasiones a la escasa anchura del hueco libre de paso, pues no siempre es posible la apertura completa de la hoja debido a la existencia de mobiliario en los recibidores de difícil reubicación. Por otra parte se comenta que, en ocasiones, la hoja de la puerta roza con el suelo debido a que la madera se hincha o se produce un descolgamiento. Otro de los problemas manifestados es lo difícil que resulta introducir y girar la llave.

Las personas con mayor dificultad en la movilidad indican que, si bien, los felpudos son necesarios suelen ser gruesos y producen tropiezos al no poder estar encastrados en el pavimento del descansillo.

### **Vestíbulo**

Se manifiesta su escasa dimensión, la presencia de un elevado número de muebles, necesarios en muchos casos debido a las escasas dimensiones de las viviendas por lo que resulta complicado reducir su número o plantearse una reubicación.

### **Circulación horizontal y vertical**

Los consultados manifiestan la escasa dimensión de los pasillos y las características de los pavimentos. Existen discontinuidades y resaltos entre habitaciones debido a los diferentes tipos de pavimentos y eso supone tropiezos. También se expone la falta de iluminación y que muchos de los interruptores no están conmutados los que obligan a caminar determinados tramos a oscuras.

Muchos de los consultados indican el uso de multibases eléctricas y la presencia de cables sueltos debido a que no existe un número suficiente de enchufes en la vivienda. Estos cables les resultan muy peligrosos pues es fácil tropezar o engancharse con ellos.

### **Habitaciones y salas**

Las puertas de paso no son siempre suficientemente anchas, a veces permaneciendo abiertas dificultan el uso de los muebles o constituyen un obstáculo. Ninguno de los consultados manifiesta disponer de automatismos de apertura o algún dispositivo domótico.

Hay una queja generalizada en relación con el alcance en la parte alta de los armarios y también en todo lo que supone la limpieza y el mantenimiento de las partes altas, lámparas, espejos, cristales de ventanas, etc.

En ocasiones el mero hecho de hacer la cama supone un gran esfuerzo y una exigencia funcional elevada.

## **Cuarto de baño**

El cuarto de baño es la dependencia en la que más reformas se han realizado por parte de los consultados. Se resalta la mejora que supone instalar una ducha en sustitución de la bañera convencional.

Se pone de manifiesto el hecho de que los cuartos de baño son, en general, de reducidas dimensiones lo que no permite hacer adaptaciones adecuadas. Ninguno de los entrevistados tiene instalada la puerta del baño con apertura al exterior.

Se comenta la ausencia generalizada de barras y asideros así como de griferías cómodas. Solo uno de los entrevistados tiene instalada grifería con control termostático.

Al igual que en el caso de los armarios roperos y altillos, existen dificultades para alcanzar toalleros y estantes.

En el caso concreto de los aparatos sanitarios los consultados indican lo siguiente:

### **Bañera**

Los que poseen bañera manifiesta las dificultades de acceso y su interés en sustituirla por un plato de ducha cuanto antes.

### **Ducha**

Los consultados que poseen ducha indican que su modelo apoya sobre el piso y no está enrasado, sin embargo no consideran esto como un problema, esta exigencia es clave para los usuarios de silla de ruedas. También se indica la conveniencia de la instalación de barras y asiento de ducha pero la mayoría de los entrevistados no dispone de estos elementos.

### **Inodoro**

No existen excesivos pronunciamientos en relación con este aparato sanitario, preguntados directamente manifiestan dificultades para sentarse e incorporarse debido a que son excesivamente bajos y carecen de barras auxiliares de apoyo.

## **Bidet**

Si bien este aparato sanitario resulta de utilidad para la mayoría de los consultados no está instalado más que por un reducido número, el motivo esgrimido es la falta de espacio en el baño que obliga a mantener exclusivamente los aparatos sanitarios básicos: lavabo, inodoro y bañera o ducha.

## **Cocina**

Se expone en un número elevado de casos la reducida dimensión de la dependencia y su mala distribución. Una de las incomodidades más recurrente es la que se deriva de tener que permanecer de pie mucho tiempo en la cocina para realizar la preparación de los alimentos y la ventaja que supondría poder manipular los alimentos o cocinar sentados.

En relación con las instalaciones específicas de la cocina se comenta lo siguiente:

### **Fregadero**

Sobre este elemento no hay comentarios en la encuesta, preguntados durante la entrevista, la mayoría lo considera adecuado salvo en un caso con dificultades en el acercamiento por ser usuario de silla de ruedas.

### **Armarios**

Como se ha comentado en otros apartados, los armarios altos son los elementos peor valorados. Ninguno de los encuestados o entrevistados manifiesta disponer de automatismos que permitan descender los muebles a una altura operativa.

Los armarios bajo encimera también resultan incómodos por su posición y profundidad, dado que para su uso se exige agacharse o inclinarse. También se comenta que, en la mayoría de los casos, los muebles bajos sirven de ubicación a llaves de corte de agua y su acceso resulta dificultoso.

## **Electrodomésticos**

El electrodoméstico peor valorado es la lavadora debido a la posición de la carga. La mayoría de los consultados no dispone de lavadora de carga superior. Otro electrodoméstico incómodo es el lavavajillas pues es necesario agacharse para utilizarlo. El electrodoméstico mejor valorado es el microondas por su utilidad, la mayoría lo tiene situado sobre la encimera, pues se trata de un electrodoméstico de relativamente reciente aparición y no se encuentra incluido en el diseño integral del mobiliario original de las viejas cocinas.

Un problema expuesto es la elevada complejidad en el manejo de los electrodomésticos debido a la multiplicidad de funciones y programas que dificultan su aprendizaje y utilización.

## **Tendedero**

La mayoría de los tendederos se encuentran situados en los patios de vecinos, tender la ropa supone una elevada incomodidad y riesgo de lesiones al tener que apoyar, en ocasiones, el cuerpo en el alféizar de la ventana para tender. Los tendederos que se sitúan en azoteas o terrazas tienen la dificultad añadida, para los encuestados, de no estar comunicados directamente desde el ascensor y es preciso trasegar la ropa mojada hasta ellos utilizando escaleras, con el riesgo de no poder hacer uso de los pasamanos al tener las manos ocupadas trasladando la carga.

## **Terraza**

Las terrazas y balcones presentan el problema del cambio de nivel, la existencia habitual de un cerco que franquear y la presencia de peldaños aislados.

## **Pavimentos y revestimientos**

La mayoría de los descontentos se refiere al mal comportamiento de los pavimentos cuando están mojados especialmente en las cocinas y en los baños. En las cocinas se da una circunstancia añadida, cuando se fríe o se cocina con aceite, ya que en muchas ocasiones el suelo queda salpi-

cado, lo que lo convierte en altamente resbaladizo. Hay suelos antideslizantes y buen comportamiento con el agua que, sin embargo, tienen un deficiente comportamiento con el aceite o las grasas.

En relación con las alfombras, si bien alguno de los entrevistados las ha eliminado, la gran mayoría sigue utilizándolas sobre todo en dormitorios y baños. Estos elementos habitualmente se encuentran sueltos y sin fijar al pavimento resultando una de las principales causas de caídas.

### **Puertas interiores**

Ya comentadas anteriormente incidir en los defectos derivados del excesivo peso, el escaso hueco libre de paso que permiten y el descuelgue y roce que, a menudo, poseen debido al envejecimiento y a la deformación derivada del paso de los años.

### **Ventanas**

Las mayores quejas en relación con este elemento constructivo se fundamentan en las dificultades de limpieza. Problema que se ve agravado en el caso de que las hojas sean correderas, pesadas, de gran tamaño o situadas a excesiva altura.

Los entrevistados manifiestan que muchas de ellas no cierran bien, no tienen suficiente estanqueidad, existiendo corrientes de aire, goteras y otras manifestaciones indeseables que deterioran la calidad ambiental de los espacios.

### **Armarios y mobiliario**

La insatisfacción con la accesibilidad de los armarios ya se ha expuesto en el caso específicos de las salas, dormitorios y cocinas. El descontento con el uso de estos elementos es generalizado.

Al referirse a otro tipo de muebles se manifiestan las dificultades para utilizar algunas sillas, pues carecen de reposabrazos. En muchos casos no resulta posible sustituir las existentes por su coste y también porque la mayoría de los diseños de sillas con apoyabrazos exige disponer de un espacio suplementario con el que no es posible contar debido al reducido tamaño de las dependencias.

También existe mucha dificultad en el uso de los sofás, no tanto en el uso de los sillones por tener el plano de asiento más elevado que los sofás y disponer, habitualmente, de reposabrazos y respaldos altos.

### **Color y contraste**

La mayoría de los consultados no valora este apartado salvo para indicar que, cuando las paredes y los suelos son oscuros la iluminación general es baja. Habitualmente es posible cambiar el color de las paredes no así los suelos de la vivienda ni los aplacados de baños y cocinas por el coste de su sustitución.

### **Iluminación**

Los entrevistados manifiestan hacer su vida con insuficiente iluminación, tanto artificial como natural. En lo relativo a la iluminación artificial no se puede deducir si el problema se deriva de defectos de diseño, de la existencia de paramentos oscuros o de falta de puntos de luz, aunque en general se indica que el elevado coste del suministro hace que las personas mayores, habitualmente perfil social con bajos ingresos, procuren mantener unas condiciones de iluminación muy bajas, lo que aumenta el riesgo de sufrir accidentes, incidiendo, por otro lado, en un deterioro de las condiciones ambientales y en el estado psicológico de los individuos.

### **Control de entorno**

Con carácter general no se dispone de instalaciones de control de entorno, dispositivos domóticos, automatismos, detectores, etc. La mayoría de los entrevistados manifiesta desconocer la tecnología de control de entorno y sus ventajas.

### **Comunicación con el exterior**

Salvo la llamada de atención sobre la deficiencia de funcionamiento y averías, la mayoría de los consultados no tiene problema con la instalación de comunicación exterior, si bien, prácticamente ninguno dispone de video-portero, únicamente tienen instalado portero automático lo que redundará en una mayor vulnerabilidad y riesgo frente a la delincuencia.

## **Interruptores y mandos**

Las mayores quejas proceden de la inaccesibilidad de las llaves de corte de agua y gas. Tampoco se valora positivamente el diseño de las instalaciones eléctricas, manifestando la escasez de enchufes lo que obliga a la utilización de alargadores o regletas multibases, que suponen la existencia de cables sueltos y un riesgo añadido de sobrecarga eléctrica para la red.

## **Alarmas**

Los consultados no disponen de dispositivos de alarma para situaciones de emergencia doméstica salvo, eventualmente, aquellos de detección de intrusión. No se han instalados detectores de caídas ni sistemas de alarma o aviso salvo aquellos usuarios con servicio de teleasistencia.

## **Espacios comunes**

No se manifiesta ningún comentario sobre los espacios comunes salvo de los relativos a los vestíbulos escaleras y ascensores que han sido tratados en los apartados correspondientes.

## **Trasteros**

Al igual que en el caso de los tendederos situados en azoteas aquellos que poseen trasteros, un reducidísimo número de la muestra, manifiestan las dificultades derivadas de que no llegue el ascensor a la planta de trasteros y sea necesario acceder mediante escaleras. Esta situación se ve agravada por la circunstancia de que el uso del trastero lleva aparejado el trasiego de cargas.

## **Otras consideraciones**

Durante las entrevistas y en aquellos puntos de la encuesta en los que se puede comentar libremente aquello que se desee la mayor parte de las aportaciones van en la línea de demandar la instalación de ascensores y la posibilidad de acceder a ayudas para su instalación.

Se puso especialmente de manifiesto el problema que tienen las personas mayores para realizar las tareas de mantenimiento de sus viviendas. Sus escasos ingresos económicos y la pérdida de habilidad y destreza determinan que la vivienda se deteriore a mucha velocidad. Ocurre a menudo que las bombillas fundidas en las lámparas de techo no son sustituidas porque no resulta fácil acceder a ellas. En otras ocasiones es el coste de las reparaciones lo que impide que se realicen, este hecho supone un riesgo crítico para la seguridad y calidad de vida de los ocupantes.

En otro orden de comentarios se exponen abiertamente los conflictos con el resto de los vecinos de las comunidades para la realización de obras de adaptación, la escasez y dispersión de la información sobre ayudas económicas para la mejora de sus viviendas y las dificultades severas que existen para mantener un desempeño de la actividad diaria y un envejecimiento digno en la propia vivienda.

## CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

A modo de conclusiones del estudio se enumeran una serie de propuestas y reflexiones que sirvan como aportación al debate colectivo sobre el envejecimiento y su relación con la vivienda:

- 1** Mejorar la sensibilización a nivel nacional de las personas mayores, cuidadores, profesionales y responsables políticos en la toma de decisión sobre la importancia de la accesibilidad de la vivienda.

Para llevar esta recomendación a cabo es preciso reducir la dispersión de la información actualmente existente y mejorar la comunicación adaptándola a la diversidad de interesados.

Informar sobre el proceso y la secuencia de los pasos a seguir, los medios técnicos y las fuentes de financiación de las evaluaciones, proyectos y obras de adaptación.

- 2** Para hacer operativo el apartado anterior, se propone elaborar una guía tanto para usuarios como para profesionales cuyo objetivo sea crear conciencia de la necesidad de adaptar la vivienda de acuerdo a las necesidades actuales y previendo las futuras, una guía que debería contar con una información estructurada y sencilla de cómo proceder tanto en la realización del proceso como en la eventual obtención de ayudas.

La guía debería abordar el modo de concebir el proyecto, a quién dirigirse, qué profesionales están involucrados en la adaptación, qué ayudas financieras están disponibles y como acceder a ellas, cuáles serían las prioridades de actuación y el modo de identificar las necesidades y cuáles serían las necesidades técnicas que deberían atenderse.

- 3** Habilitar generosas ayudas públicas para la mejora de la accesibilidad y también para el mantenimiento de las viviendas. Las inversiones en la mejora de la accesibilidad y la seguridad de las personas mayores redundan en un menor costo social y un mayor nivel de satisfacción de todas las personas, pues, en mayor o menor medida, todos formamos parte de esta estructura social a la que estamos inexorablemente vinculados por lazos familiares, personales o por ser parte directamente involucrada.

- 4** Acompañamiento de la Administración a las personas mayores en el proceso de adaptación y homogeneización en el diagnóstico de las viviendas y sus ocupantes, especialmente a la hora de acceder a ayudas públicas. Exigiendo un nivel de competencia experta a los profesionales que impida, en la medida de lo posible, evaluaciones erróneas o incompletas. Un error en el diagnóstico supone el condicionamiento y la pérdida sustancial de calidad de vida de los ocupantes.

Cualquier intervención en las viviendas de las personas mayores requiere por parte de los profesionales y oficios intervinientes una elevada formación específica y unas altas dotes empáticas con el usuario que disfrutará (o padecerá) el resultado de su trabajo. Estos profesionales deben ser capaces de transcribir las necesidades recogidas en los proyectos de evaluación. Es de importancia clave el dominio técnico, especialmente en la intervención en edificios antiguos dado que la mayoría de las personas mayores ocupa viviendas antiguas con unos requerimientos estructurales y de construcción muy singulares. Por otra parte es fundamental que los participantes en las operaciones de adaptación estén familiarizados con las nuevas tecnologías domóticas y de control de entorno.

Favorecer la implementación de soluciones domóticas y de inteligencia ambiental para mejorar, además de la interacción de la persona con el entorno, su seguridad y hacer las viviendas más eficientes energéticamente.

- 5** Investigar en el diseño de viviendas en relación con el envejecimiento humano, los entornos flexibles y adaptables en el tiempo, las tipologías de construcción actual que deberían revisarse y la normativa que debería recoger esta contingencia.
- 6** Promover la igualdad de trato a todas las personas mayores en el propósito de adaptar su vivienda a nivel nacional con independencia de la Comunidad Autónoma en la que residan.

Para todo ello se hace necesario armonizar las políticas públicas locales en materia de envejecimiento y vivienda con el objetivo puesto en el deseo, manifiestamente mayoritario, de las personas a vivir una vida autónoma y a envejecer activa y dignamente en sus hogares.

Coordinación e informe:

Carlos Galán Saco

CEO en Centro Europeo de Recursos Avanzados para la Diversidad

Mayo de 2014

