

# ESPACIO URBANO Y SOCIEDAD ENVEJECIDA

Julio VINUESA ANGULO\*

## Resumen

*El envejecimiento de una población es un proceso de cambio de su composición por edades y su análisis requiere de un enfoque global, holístico, ya que la dinámica demográfica responde a un muy amplio conjunto de causas y sus efectos no siempre están siendo identificados y valorados adecuadamente. Los cambios en la población son consecuencia de la interacción de las variables demográficas con otros muchos componentes sociales, económicos y territoriales. Este artículo plantea la necesidad de ampliar el foco de los diagnósticos excesivamente centrados en los efectos económicos, que toman a la población sólo como una variable independiente y no tienen suficientemente en cuenta sus dimensiones temporal y espacial, especialmente en relación con los derechos a la ciudad y a la vivienda.*

## Palabras clave

*Envejecimiento demográfico; natalidad; esperanza de vida; pensiones; derecho a la ciudad; regeneración urbana; vivienda; herencia.*

## Abstract

*Population aging is a process of change in its age distribution. Its analysis requires global and holistic approaches because demographic dynamics respond to a broad range of causes and its effects are not always appropriately identified and quantified. Changes in population result from the interaction of demographic variables with other social, economic and geographic factors. In this paper, I report the need to broaden current approaches of diagnostics excessively focused on economic effects, that also consider population merely as an independent variable and that insufficiently consider the temporal and spatial scales, particularly related to people's right to city and housing.*

---

\* Catedrático de Geografía Humana, Profesor Emérito UAM. julio.vinuesa@uam.es

## Keywords

*Demographic aging; birth rate; life expectancy; pensions; right to the city; urban regeneration; housing; inheritance.*

SUMARIO: I. Planteamiento; II. El descenso de la natalidad en el origen del envejecimiento demográfico; III. El aumento de la esperanza de vida; IV. Envejecimiento demográfico y sociedad envejecida; V. El espacio urbano y su interacción con las personas mayores. VI. El reto de adecuar las viviendas y la oportunidad de la vivienda en propiedad.

## I. PLANTEAMIENTO

EL envejecimiento de la población es un proceso universal, que tiene una larga trayectoria temporal en los países con poblaciones evolucionadas y que es más reciente y dinámico en los que están viviendo más tarde el aumento de la esperanza de vida y el descenso de la fecundidad (1). Ambos son fenómenos demográficos que se han vinculado a lo largo del tiempo con el desarrollo social y económico, pero las profundas transformaciones que se vienen produciendo, de la mano de la revolución tecnológica, en la economía, en la sociedad y en las personas obligan a asumir que nos enfrentamos a un presente y a un futuro diferentes, cargados de incertidumbres, que exige, más que nunca, la flexibilidad necesaria para redefinir el significado de la edad en cada contexto social. Es preciso reconsiderar cómo es ahora e imaginar cómo será en el futuro una población envejecida, cómo caracterizar a las sociedades envejecidas o cómo gestionar las nuevas formas de interacción entre las personas mayores y el espacio urbano, más exactamente, cómo proteger su «derecho a la ciudad» y su «derecho a una vivienda digna y adecuada».

Es necesario recurrir a la demografía para medir el presente y vislumbrar el futuro de los cambios cuantitativos que experimentan las poblaciones hacia su envejecimiento, pero no es correcto considerar a la población solo como una variable independiente: el análisis de este proceso exige tomar a la población como causa y, a la vez, consecuencia de las muchas y muy diversas transformaciones que experimenta la sociedad y, siempre, desde unas determinadas referencias de tiempo y espacio. El significado del volumen y de la composición de la población cambia en razón del momento histórico en que vive y del ámbito territorial que ocupa y utiliza.

Con este planteamiento se hacen, en primer lugar, una serie de consideraciones sobre la mecánica del proceso de envejecimiento de la población española, para a continuación proponer algunas reflexiones sobre la necesidad de

---

(1) VINUESA-ANGULO, J., GARCÍA-COLL, A. «La dinámica demográfica mundial», en Lamela, A. (Dir.) Moliní, F. (Coord.), *Estrategias para la Tierra y el Espacio: Geoísmo y Cosmoísmo*. Ed. Espasa, Madrid. 2007, pp. 137-235.

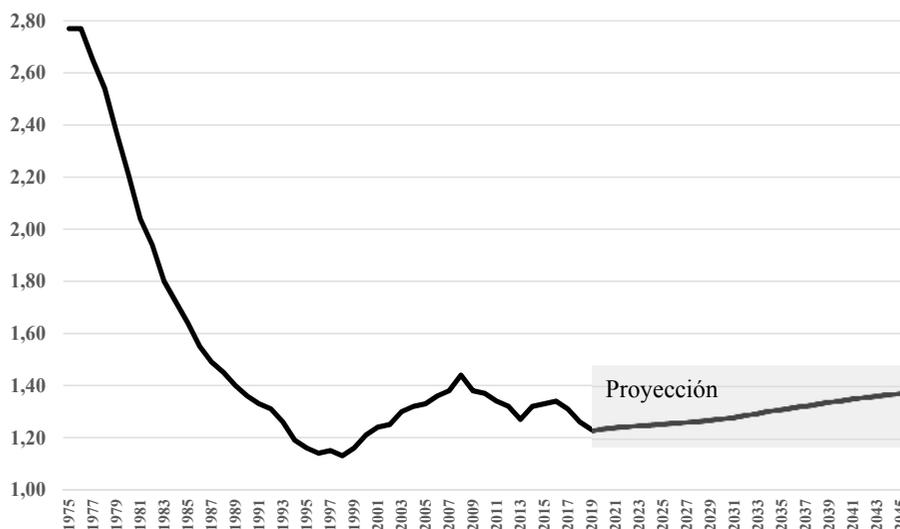
nuevos diagnósticos de los retos a los que se enfrenta una sociedad envejecida. Es precisa una revisión crítica de los criterios, ya antiguos, con los que no se puede seguir valorando una realidad social y económica nueva, diferente y muy dinámica.

## II. EL DESCENSO DE LA NATALIDAD EN EL ORIGEN DEL ENVEJECIMIENTO DEMOGRÁFICO

Una población envejecida es aquella en la que ha crecido la proporción y el número de personas mayores. Si se acepta que una persona «mayor» es aquella que ha superado el umbral convencionalmente establecido de los 65 años, también se puede acordar que son poblaciones envejecidas aquellas que superan una proporción del 15 %. Igualmente hay que reconocer que una población envejece cuando el grupo de personas mayores crece a mayor ritmo que el resto de los grupos de edad más jóvenes, que incluso pueden presentar decrecimientos. Como se verá a continuación, ambas dimensiones del cambio demográfico (proporción y volumen) son necesarias para que la población envejezca, pero se hallarán causas y consecuencias diferentes y muy variadas si, en lugar de limitar el análisis a los factores estrictamente demográficos, se abre el foco con la idea de considerar un número ilimitado de interacciones.

El aumento de la proporción de personas mayores es, básicamente, consecuencia del descenso de la natalidad. Desde el mismo momento en que en una población disminuye el número de nacimientos, automáticamente comienza a estrecharse la base de la pirámide, se hace menor el volumen de los más jóvenes y, sin que sea preciso ningún otro factor, aumenta la proporción de las personas mayores. El descenso de la natalidad en España es relativamente reciente si se compara con lo ocurrido en los países demográficamente más evolucionados de Europa. Hasta mediados de los años setenta nuestra natalidad (nacimientos por cada mil habitantes) estaba muy por encima de los valores medios europeos, pero a partir de 1976, con un ritmo no previsto, se produce una rápida caída de la fecundidad (nacimientos por cada mil mujeres), de manera que nuestra población pasa a tener uno de los índices de fecundidad más bajos del mundo y recorre en pocos años un camino que hasta entonces había exigido varios decenios (Figura 1).

Figura 1. Evolución y proyección del indicador coyuntural de la fecundidad de las mujeres españolas (1975-2045)



Fuente INE: Indicador Coyuntural de Fecundidad y Proyecciones 2020-2070, <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=1407&L=0> <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=36655>. Elaboración propia.

La evolución de la fecundidad que el INE ha previsto en sus últimas proyecciones publicadas, supone un ligero aumento del número medio de hijos que tendría una mujer a lo largo de su vida, del 1,23 actual se pasaría a 1,37 en 2045, pero hay que entender que tal hipótesis no tiene mayor argumento de apoyo que la consideración, hasta cierto punto razonable, de que la fecundidad de las mujeres españolas debería converger hacia los valores de los países europeos de nuestro entorno, cosa que no ha ocurrido en los últimos veinticinco años.

El aumento que se observa en los primeros ocho años del siglo actual y la posterior caída pueden relacionarse con los ciclos económicos, pero sobre todo con la llegada de importantes contingentes de inmigrantes. La fecundidad de las extranjeras en 2020 (1,59) sigue siendo netamente superior a la de las españolas (1,17), pero muestra una tendencia decreciente. Como norma, las mujeres inmigrantes acaban adoptando el comportamiento de la población de acogida (2). En los últimos diez años la fecundidad de la población refleja un nuevo descenso, sin ningún indicio de que se vaya a producir un significativo cambio de tendencia, salvo las suaves oscilaciones propias de una población estacionaria.

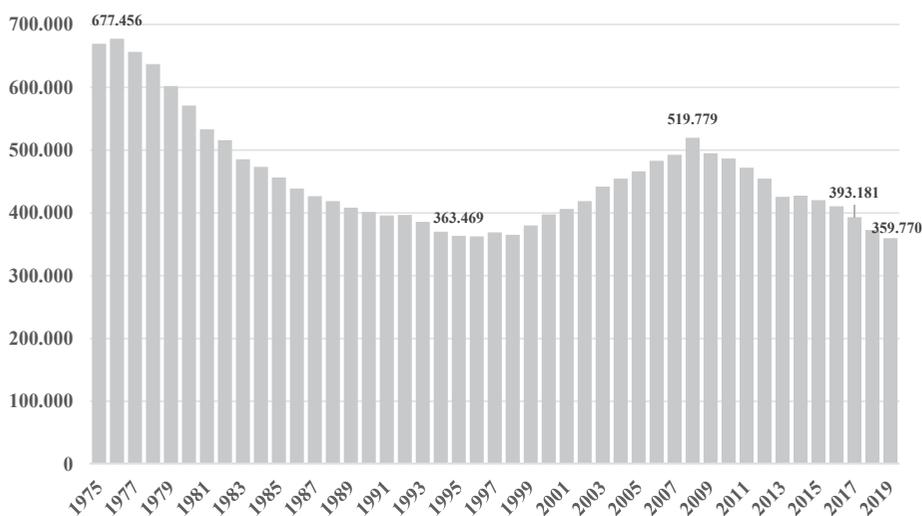
Esta reducción de la fecundidad provoca automáticamente una disminución del número de nacimientos desde 1976, de forma que a mediados de los noventa se producían en España la mitad de nacimientos que veinte años antes (Figura 2).

(2) CASTRO-MARTÍN, T., ROSERO-BIXBY, L., «Maternidad y fronteras. La fecundidad de las mujeres inmigrantes en España», *Revista Internacional de Sociología*, 69 M1, 2011, pp. 105-137.

En 2019 uno de cada 5 nacimientos es de una mujer extranjera, pero, tras la recuperación producida por la inmigración, en los últimos diez años el número de nacimientos no deja de disminuir año tras año. En este caso hay que contar también con otro factor fundamental que, en buena medida, determina el futuro: cada vez es menor la población de mujeres españolas en edad fértil porque cada vez son más reducidas las generaciones que se incorporan a ese grupo.

Otro indicador que contribuye a no considerar probable un aumento de la fecundidad es el retraso en más de dos años de la edad media de la maternidad que se ha producido desde principios del siglo. Los niveles de la fecundidad de la sociedad española son consecuencia de un gran número de factores no fácilmente identificables y ponderables. La maternidad es el resultado de una decisión personal y el cambio de papel de la mujer en la sociedad, que supone la incorporación al trabajo sin la conciliación familiar correspondiente y sin las ayudas públicas suficientes, aglutina seguramente muchas de las causas que llevan al retraso o a la no maternidad de las mujeres. Obviamente se trata de una cuestión de una enorme complejidad, que va más allá de las siempre presentes motivaciones económicas. Estamos ante una sociedad diferente, que tiene la natalidad que desea tener, si bien la mayor parte de las mujeres declaran que querrían tener más hijos (3).

Figura 2. *Serie de nacimientos en España (1975-2019)*



Fuente: INE. Movimiento Natural de la Población, <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=6506&L=0>. Elaboración propia.

El descenso de la fecundidad y posteriormente de la natalidad puede considerarse un fenómeno universal con distintas cronologías, pero, en todo caso, seguirá siendo un importante factor diferencial entre las distintas regiones del mundo y por consiguiente también uno de los generadores de las tensiones migratorias en las que España jugará

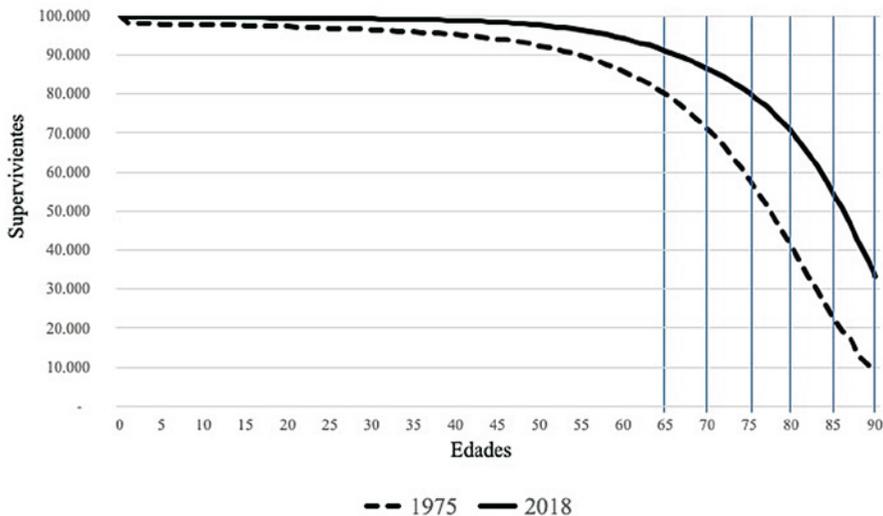
(3) INE. Encuesta de Fecundidad. Año 2018, [https://www.ine.es/prensa/ef\\_2018\\_d.pdf](https://www.ine.es/prensa/ef_2018_d.pdf)

un papel de país receptor. En todo caso, el incierto efecto compensador de las migraciones sobre la natalidad habría que valorarlo siempre en el conjunto de transformaciones que éstas producen en la pirámide y en el envejecimiento a medio plazo.

### III. EL AUMENTO DE LA ESPERANZA DE VIDA

La mortalidad es el segundo fenómeno demográfico con incidencia directa en el envejecimiento de la población. En realidad, en la transición de los regímenes demográficos hacia modelos más evolucionados, el control de la mortalidad es previo al descenso de la natalidad. La reducción de las probabilidades de muerte a todas las edades es consecuencia de mejoras en alimentación, higiene, sanidad, seguridad ... y ello hará que vayan siendo mayores los tamaños de las generaciones que superan el umbral de los 65 años. Es lo que se conoce como la «rectangularización» de la «curva de supervivientes» de las tablas de mortalidad (Figura 3), que son el instrumento estadístico con el que se calcula la esperanza media de vida. Baste con señalar que, según las tablas de mortalidad elaboradas por el INE, los nacidos que alcanzan el umbral de los 65 años han pasado de un 80% en 1975 a más de un 91% en 2018; los que llegan a los 85 años han pasado del 22% al 55% y los que alcanzan los 90 años pasan de representar menos de un 9% a superar un 33% de los nacidos.

Figura 3. Evolución de la curva de supervivientes



Fuente: INE, Tablas de Mortalidad, 2018. Elaboración propia.  
[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177004&menu=ultiDatos&idp=1254735573002](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177004&menu=ultiDatos&idp=1254735573002)

El indicador que generalmente se utiliza para explicar el envejecimiento es la esperanza de vida al nacimiento, pero lo importante es prever el volumen de población que irá pasando a integrar el grupo de personas mayores y, complementariamente, el tiempo que previsiblemente van a permanecer en él. Para ello hay que observar las esperanzas de vida a distintas edades que nos mostrarán que, además del número de personas mayores, aumentan también los años que como media les quedan por vivir (Tabla 1). Esto, junto con la mayor esperanza de vida de las mujeres a todas las edades, produce lo que se conoce como el envejecimiento y la feminización de la población mayor.

Tabla 1. *Aumento de la esperanza de vida a diferentes edades*

Edad	Mujeres		Hombres		Diferencia 2000-2018	
	2000	2018	2000	2018	Mujeres	Hombres
65	20,56	23,07	16,61	19,22	2,50	2,61
70	16,33	18,69	13,10	15,45	2,37	2,35
75	12,40	14,49	9,98	11,96	2,09	1,98
80	8,94	10,64	7,34	8,80	1,70	1,46
85	6,20	7,38	5,25	6,21	1,18	0,96
90	4,18	4,92	3,67	4,27	0,74	0,60
95	2,89	3,32	2,53	3,24	0,44	0,71
100 y +	1,96	2,10	1,74	1,81	0,15	0,07

Fuente: INE. Tablas de mortalidad por año, sexo, edad y funciones. Elaboración propia. <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=27153#!tabs-tabla>.

La población mayor va a crecer, pero no indefinidamente. Las últimas proyecciones elaboradas por el INE (Tabla 2) muestran un fuerte aumento del grupo de 65 y más años de edad hasta 2050, pero posteriormente el grupo dejará de crecer e incluso disminuirá ya en 2060. En 2020 hay 9,2 millones de mayores de 65 años, un 22% de la población total, y las proyecciones anuncian que esa población, tras alcanzar 15,2 millones en 2050, comenzará a descender, manteniéndose en unas proporciones próximas al 33%.

Los datos de todos los subgrupos de personas mayores considerados en la tabla 2 reflejan un proceso similar en periodos sucesivos, que avocarán a una progresiva estabilidad. Esta evolución estimada por las proyecciones de la situación actual no son más que un ejercicio prospectivo, en el que a los grupos de población implicados se les aplican unas hipótesis de mortalidad y de migraciones. Los indicadores de esperanza de vida de la población española son de los más altos del mundo y presentan una evolución constante, sin que hasta 2020 haya habido ningún argumento que permita defender alguna hipótesis de cambio de tendencia. Obviamente

no hay ninguna seguridad de que esas hipótesis, por razonables que puedan resultar hoy, vayan a cumplirse exactamente durante los próximos cincuenta años. Lo que es indiscutible es el factor inercia de la pirámide actual, y a él se debe en gran medida la evolución que reflejan los datos de la población mayor a partir de mediados de siglo, cuando vayan llegando a «ser mayores» los integrantes de las menguadas generaciones nacidas a partir de los años ochenta. (ver Figura 2).

Tabla 2. *Proyección de los distintos grupos de edad (en miles de habitantes)*

	2020	2030	2040	2050	2060	2070
<b>Total</b>	47.330	47.749	48.905	49.911	49.207	50.590
<b>0-24</b>	11.627	10.795	10.084	10.525	9.972	11.161
<b>25-64</b>	26.434	25.486	24.717	23.691	24.119	24.960
<b>65 y más</b>	9.269	11.467	14.104	15.694	15.117	14.468
<b>65-74</b>	4.656	5.858	6.870	6.763	5.513	5.755
<b>75-84</b>	3.044	3.803	4.855	5.715	5.627	4.614
<b>85-94</b>	1.441	1.573	2.069	2.760	3.300	3.242
<b>95 y más</b>	127	233	310	456	677	857

Fuente: INE Proyecciones de población de España 2020-207. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=6671&capsel=6672>

El factor migratorio es el que, con mayor probabilidad, obligará a modificar estas estimaciones sobre el futuro de la población de España. Las personas que muy probablemente van a seguir llegando a nuestro país tendrán, primordialmente, el perfil correspondiente a los migrantes por motivo de trabajo y fundamentalmente engrosarán el grupo de adultos con repercusión en el sistema productivo y en la natalidad. La incertidumbre sobre los posibles flujos migratorios, en buena parte dependientes de las circunstancias en cualquier país del mundo, hace poco valiosas las previsiones sobre esta cuestión y su incidencia en el envejecimiento de la población.

#### IV. ENVEJECIMIENTO DEMOGRÁFICO Y SOCIEDAD ENVEJECIDA

Las variables demográficas muestran lo que puede catalogarse como un rápido e intenso proceso de envejecimiento: mayor proporción y mayor número de personas de edad avanzada, pero ¿qué implicaciones tiene esa nueva composición de la sociedad? Para poder responder a esa pregunta hará falta profundizar en el significado de la edad. La edad es simplemente el número de aniversarios desde la fecha de nacimiento, es un dato objetivo, fácil de conocer, de tratar estadísticamente y de incorporar a todo tipo de normativas que reconocen o niegan derechos, pero no

sirve para diferenciar a personas muy distintas por su salud, por sus capacidades físicas y mentales, sus hábitos de consumo, la composición de su hogar, sus relaciones familiares y sociales, su nivel de renta... Ello lleva a formular diagnósticos excesivamente simples y erróneos acerca de los problemas y las oportunidades que se van planteando en esa nueva sociedad. Desde cualquier perspectiva que se quiera analizar, la sociedad envejecida es una sociedad nueva, que no había existido antes, y las proporciones y el número de individuos de ciertas edades no es la única ni la principal novedad.

La edad tiene un significado dinámico que debe ser contextualizado con el desarrollo económico, con la revolución tecnológica, con los cambios de criterios y valores que rigen la sociedad en cada época. El límite de los 65 años es una convención establecida como final de la etapa de vida laboral, que se considera invariable desde hace mucho tiempo, a pesar de que los límites de los periodos de formación o de actividad se han desdibujado. La jubilación, como marco temporal que sitúa a las personas al margen también de otras muchas cosas, ya no tiene el mismo significado, se ha convertido en algo impreciso, variable y de limitada utilidad para catalogar a las personas.

No es tan grave regirse por el límite de los 65 años como ignorar que, al hablar de la población mayor, se está considerando homogéneo a un segmento de edad que, teniendo rasgos comunes muy determinantes, presenta, a su vez, mayor diversidad que ningún otro. La salud y la progresiva merma de las capacidades físicas y mentales son quizás los factores comunes más objetivables y que tienen una mayor incidencia social por la exigencia de atención y de gasto que implican, pero precisamente su carácter progresivo es muy diferenciador y exige establecer subgrupos y situaciones. Las estadísticas sociodemográficas y sanitarias han de experimentar un gran avance a través de las posibilidades que ofrecen las nuevas tecnologías con las grandes bases de datos y la inteligencia artificial.

El otro rasgo común de las personas que han sobrepasado el umbral de los 65 años está en el hecho de que la gran mayoría son pensionistas o forman parte de un hogar que dependen económicamente de una pensión. El aumento de la esperanza de vida está provocando que se incremente progresivamente la carga sobre el sistema que tiene que hacer frente a más pensiones y durante más tiempo. La situación parece hacerse especialmente insostenible por cuanto que la población en edad activa, que contribuye al sistema de pensiones, no crece proporcionalmente.

El aumento del gasto sanitario y asistencial y la sostenibilidad del sistema de pensiones acaparan prácticamente toda la preocupación por el cambio demográfico, que se diagnostica sesgadamente como un proceso autónomo con consecuencias económicas «imposibles» de asumir.

Además de no tener en cuenta la interacción entre la evolución de la sociedad y la economía con la transformación demográfica, se comete también el error de evaluar el futuro demográfico con los criterios sociales y económicos actuales, como si todo, menos la composición de la población, fuese a permanecer invariable y, obviamente, no ha sido así en el pasado ni lo será, con mayor razón, en un futuro que la revolución tecnológica ya está haciendo radicalmente distinto (4).

---

(4) MIRET-GAMUNDI, P., ZUERAS, P., «¿Choques de generaciones? Envejecimiento y sistema de pensiones», en Domingo, A. (ed.), *Demografía y posverdad. Estereotipo, distorsiones y falsedades sobre la evolución de la población*. Icaria Editorial, Barcelona, 2018, pp. 185-204.

Se sabe que el aumento del gasto sanitario, más que al aumento de la población asistida, se debe a un sistema de salud cada vez más exigente en la calidad y la intensidad de los tratamientos. La incidencia de la tecnología y la eficiencia de la gestión podrán contribuir al abaratamiento de los costes. La asistencia a la dependencia, con muy diversos grados de intensidad, además de ser visto como un nuevo gasto para las arcas públicas, abre también nuevas oportunidades de empleo (5).

Al analizar el «problema» de las pensiones es muy común el error de contraponer simplemente números de contribuyentes y perceptores. A lo largo de la historia se ha debatido mucho sobre los efectos del volumen y del crecimiento de una población. En nuestra opinión es un atavismo, cada vez menos comprensible, que se identifique la capacidad de una economía para generar riqueza con el volumen de la población en edad de trabajar. El que se pueda o no hacer frente al incremento del gasto de las pensiones va a depender mucho más de la utilización que se haga de las nuevas tecnologías, de la capacidad que se tenga para estar a la vanguardia de la digitalización para, entre otras cosas, innovar el sistema productivo y mejorar el funcionamiento de las administraciones públicas y de las empresas.

En España es inevitable el crecimiento de la población de personas mayores según lo estimado en las proyecciones, pero también hay mucho margen para mejorar la eficiencia del sistema productivo y para hacer crecer la población ocupada. Cambiaría notablemente la relación entre pensionistas y contribuyentes si se consigue reducir el paro y aumentar la tasa de actividad femenina. Sin menoscabo de la atención que merecen las consecuencias sociales y económicas del proceso de envejecimiento, no debería ser menor la preocupación por la transformación del modelo económico.

La revisión de los criterios para la distribución de la riqueza generada es otro de los aspectos más relevantes a considerar en una sociedad envejecida. El hecho de que la inmensa mayor parte de los hogares tenga asegurada una renta mensual a través del sistema de pensiones es también un importante factor de estabilidad social y económica.

Además de los aspectos macroeconómicos que concitan la mayor atención, hay otros muchos componentes relevantes de las sociedades envejecidas. Como ya se ha dicho suponen la aparición de grupos sociales integrados por personas mayores con necesidades, hábitos y capacidades de consumo nuevos (6). Hay, por ejemplo, interesantes interconexiones de las sociedades envejecidas con al auge de la cultura del ocio. Desaparecidos los anclajes laborales, el turismo y la movilidad, que hace unos decenios era algo vetado a los mayores, se ha convertido en una de sus actividades predominantes. La calidad de vida y del sistema sanitario de España seguirán atrayendo población mayor de otros países hacia las regiones con un especial confort climático, a veces serán traslados definitivos, pero, más que hablar de migraciones, se trata de consecuencias positivas del envejecimiento de otras poblaciones europeas sobre nuestro sector turístico.

---

(5) ABELLÁN-GARCÍA, A.; ESPARZA-CATALÁN PÉREZ-DÍAZ, J., «Evolución y estructura de la población en situación de dependencia», *Cuaderno de Relaciones Laborales*, núm. 29.1, 2011, pp. 43-67.

(6) SÁNCHEZ-GONZÁLEZ, D., CHÁVEZ-ALVARADO, R., *Envejecimiento de la población y cambio climático*, Comares, Granada, 2019, p. 88.

El mantenimiento a lo largo del tiempo de los fenómenos demográficos causantes de la redistribución de la pirámide de edades supone también que «envejecen» todos los grupos de edad, que aumente la media de edad de los jóvenes y de los adultos, es decir, de la población activa, lo que, en el actual sistema económico, supeditado a la innovación, exige igualmente una permanente imbricación de la actividad laboral con la formación. Con carácter general, la digitalización está promoviendo también una profunda transformación de las relaciones sociales, que puede estar provocando exclusión en razón directa con la edad.

En otro orden de cosas, la longevidad está poniendo en cuestión las instituciones con cargos vitalicios y, al alargar el ciclo de vida familiar, modifica también el sentido de algunas relaciones intergeneracionales, exigiendo el replanteamiento de instituciones tan arraigadas en la sociedad como la herencia.

## **V. INTERACCIONES ENTRE LAS PERSONAS MAYORES Y EL ESPACIO URBANO.**

La población mayor tiene también unas relaciones específicas con el territorio y, más concretamente, con el espacio urbano que constituye el entorno próximo de su vivienda.

Dejando a un lado el tema de las pensiones, que tiene un ámbito de referencia estatal, la práctica totalidad de los elementos que condicionan la calidad de vida de las personas mayores tienen carácter local. Es algo común al conjunto de los ciudadanos, pero adquiere mayor relevancia cuando se trata de poblaciones más necesitadas de diversos tipos de ayudas.

Es en el entorno territorial más próximo donde se concretan las condiciones de vida de las personas mayores. En España, el rápido proceso de urbanización que se desencadena a mediados del siglo pasado, va a tener una gran transcendencia en la configuración de esos entornos que, en general, no se adecuan a las necesidades de una sociedad envejecida.

Los transvases migratorios interprovinciales, básicamente desde el campo a la ciudad, que se produjeron con su mayor intensidad en las décadas de los cincuenta y los sesenta, son el principal factor explicativo de la actual redistribución espacial de la población mayor. Hasta mediados de los setenta se vivió un periodo de rápida concentración de la población en las ciudades, especialmente en las grandes aglomeraciones, y ese dinamismo fue el germen y el catalizador de un cúmulo de problemas socio-urbanísticos, cuyo eco se manifiesta aún en muchas de las dificultades y algunas de las oportunidades con que se encuentra la población mayor.

Emigró gran parte de la población de los ámbitos rurales que permanecían desconectados del desarrollo y se conformaron espacios residenciales periféricos con poblaciones formadas por parejas jóvenes con varios hijos. La precaria situación socioeconómica del país en aquella época de despegue del desarrollo y la rapidez del crecimiento, dieron como resultado espacios residenciales con graves déficits de equipamientos, construcciones de muy escasa calidad y poblaciones con perfiles muy marcados por la composición por edades y el nivel socioeconómico. Medio siglo después, los barrios periféricos han ganado centralidad, han mejorado sus dotaciones y su población está compuesta fundamentalmente por

personas mayores, hecho que se ha visto acentuado por las salidas de los jóvenes de los hogares paternos.

El proceso de desarrollo urbano y la consiguiente redistribución espacial de la población han ido dando lugar a ámbitos diversos: pequeños núcleos rurales en áreas semidespobladas, cascos históricos que han perdido su carácter residencial, barrios residenciales pendientes de regeneración urbana... Son espacios que no fueron creados para una sociedad envejecida y que dan respuestas muy diferentes, pero generalmente poco satisfactorias, a las nuevas necesidades de la sociedad. En la mayor parte de los casos, ni las viviendas ni el entorno urbano han sido aún adecuadamente adaptadas a las necesidades inherentes al envejecimiento de los residentes

Según la Organización Mundial de la Salud (OMS) «para ser sustentables, las ciudades deben proveer estructuras y servicios que sostengan el bienestar y la productividad de sus residentes. Las personas mayores, en particular, requieren entornos de vida facilitadores y de apoyo para compensar los cambios físicos y sociales asociados al envejecimiento» (7). Las ciudades deberán ocuparse de que las personas mayores dispongan de los equipamientos y servicios adecuados a sus específicas y crecientes necesidades sanitarias, también deberán incrementarse las dotaciones de los equipamientos facilitadores de las relaciones sociales (8).

Para dar respuesta al aumento de las situaciones de soledad a medida que aumenta la edad, deberá incrementarse la provisión de servicios relacionados con la atención a la dependencia. Además de adecuar las dotaciones, conforme al aumento de la población mayor, estas deberán cumplir con una condición siempre necesaria, pero imprescindible en el caso de las personas mayores, han de ser accesibles, es decir estar próximas a la vivienda, no exigir grandes desplazamientos y que éstos sean fáciles, sin obstáculos físicos o económicos que impidan utilizarlos con facilidad

La merma de las posibilidades del uso del vehículo privado entre las personas mayores exige mejorar la disponibilidad de transporte público adaptado a sus capacidades físicas y económicas. Uno de los mayores retos que tienen las ciudades en la actualidad es el cambio de sus modelos de movilidad. En el último medio siglo las ciudades se han diseñado por y para el automóvil privado, que ocupa la mayor parte del espacio público de la ciudad, aunque el impulso fundamental de ese necesario cambio de modelo es la descarbonización en atención a la emergencia climática, es una buena oportunidad para reclamar un reparto más justo del espacio urbano, especialmente en beneficio de las personas mayores y de los niños.

Es también responsabilidad de las autoridades locales garantizar el uso del espacio público por las personas mayores en condiciones de accesibilidad, confort y seguridad, pensando en su vulnerabilidad y en que, por sus hábitos de movilidad, constituyen la mayor parte de sus potenciales usuarios. El «derecho a la ciudad», a poder disfrutar de todos los bienes y servicios que debe proveer el espacio urbano, no será pleno para las personas mayores si no está garantizada la movilidad con seguridad y de acuerdo a sus capacidades.

---

(7) OMS, *Ciudades globales amigables con los mayores: Una guía*, Ediciones de la OMS, Ginebra, 2007, p. 9.

(8) AYUNTAMIENTO DE MADRID, *Madrid ciudad amigable con las personas mayores*, Ayuntamiento de Madrid, Madrid, 2015, pp. 144.

## VI. EL RETO DE ADECUAR LAS VIVIENDAS Y LA OPORTUNIDAD DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

Disponer de una vivienda digna y adecuada es un derecho constitucional, esencial para todas las personas, pero para los mayores la relación con la vivienda se hace especialmente intensa, pues es el factor más determinante de su salud y su calidad de vida. Su ubicación, su entorno cercano, sus características físicas, funcionales, económicas... condicionan en gran parte la posibilidad de las personas de mantenerse en su entorno a medida que envejecen y la gerontología considera primordial que los mayores tengan la posibilidad de elegir si quieren mantenerse en la propia vivienda, lo que, aunque sea en propiedad, no eliminará la necesidad de diversos tipos de ayudas.

Se ha dicho que la vivienda es la tercera piel de las personas. Esta definición, más poética que técnica, sugiere la idea de la vivienda como envolvente protector que, como la piel, llega a ser parte del mismo individuo, de la identidad del individuo. Esto puede ser aún más real si se trata de personas mayores, que son propietarios de la vivienda en la que llevan residiendo toda su vida y que ha sido el escenario de sus vivencias familiares. Es indisoluble de su patrimonio afectivo y constituye la mayor parte, si no la totalidad, de su patrimonio material.

La vivienda es una realidad poliédrica y debe ser analizada desde perspectivas muy diferentes. Para valorar las interacciones de las viviendas con las personas mayores en una sociedad envejecida hay que considerar todas las circunstancias que pueden hacer que sean más o menos adecuadas. De manera muy especial, deben estudiarse las posibilidades de aprovechar las ventajas y las oportunidades derivadas del hecho de que en España cerca del 90 % de las personas mayores son propietarias de su vivienda (9).

La alta proporción de los hogares españoles, que han resuelto sus necesidades de alojamiento haciéndose propietarios, es un rasgo característico de nuestro sistema residencial, que nos diferencia social y económicamente de otros países europeos (10). Hay que ver en ello una gran oportunidad, pero también se derivan de esta circunstancia graves rigideces y diversos problemas que requieren previsión y modificaciones normativas y de las políticas urbanísticas y de vivienda. La conveniencia de cambio de vivienda cuando se producen graves situaciones de inadecuación, se ve muy dificultada cuando ésta es en propiedad, por una parte, por la opacidad del mercado y los costes fiscales y de otro tipo que supone el cambio de vivienda, pero, sobre todo, porque se agudizan los efectos de desarraigo y desubicación, que pueden llegar a ser determinantes según aumenta la edad de las personas.

Una descripción panorámica de las principales particularidades que puede determinar la adecuación de la vivienda, lleva a considerar en primer lugar su condición de porción de uso privado de espacio residencial, de espacio urbano. La

---

(9) VINUESA-ANGULO, J. «La vivienda en propiedad: patrimonio familiar y activo financiero», en Puyol-Antolín, R., Abellán-García, A. (coord.), *Envejecimiento y Dependencia. Una mirada al panorama futuro de la población española*, Mondial Assistance, Madrid, 2006, pp. 32 a 49.

(10) MÓDENES-CABRERIZO, A.; LÓPEZ-COLÁS, J., «La constitución y régimen de tenencia de la vivienda: España en el contexto europeo» en Cabré-Pla, A. (DIR), *La constitución familiar en España*, Fundación BBVA, Bilbao, 2007, pp. 199-243.

valoración no debe circunscribirse al espacio estrictamente privado, de puertas a dentro, ni siquiera al edificio. La vivienda tiene una localización determinada que no se define solo con unas coordenadas, una dirección postal o unas distancias. La puerta de la vivienda es la entrada a un espacio público común, a un entorno en el que, como ya se ha señalado, las personas mayores tienen que poder disfrutar de bienes, servicios y oportunidades, sin los cuales la vivienda perdería calidad hasta, incluso, dejar de ser utilizable.

En España durante los últimos decenios ha proliferado un modelo de desarrollo urbano expansivo, que ha creado espacios residenciales dispersos y mal conectados, sin vida urbana, de bajas densidades, carentes de servicios y equipamientos de proximidad y que requieren una utilización intensiva del automóvil privado. Son, por tanto, espacios especialmente poco adecuados para las personas mayores y las extremadamente débiles densidades no aportan los umbrales mínimos de demanda necesarios para que puedan existir servicios de proximidad ni transportes colectivos.

Estos desarrollos están presentes en los entornos de todas las ciudades y agrupan un importante parque de viviendas unifamiliares que fueron adquiridas por jóvenes familias en fase expansiva a partir de mediados de los años setenta. Pasados los años, los hijos han ido abandonando el hogar paterno, los propietarios se han convertido en personas mayores y las viviendas resultan excesivamente grandes y muy costoso su mantenimiento, pero, sobre todo, muy inadecuadas por su nula funcionalidad por su disposición en varias plantas con escaleras que dificultan la movilidad.

Para que la vivienda sea digna y adecuada ha de tener una superficie y un número de habitaciones determinados: ni hacinamiento ni desocupación. En los hogares de personas mayores, tras la emancipación de los hijos y, más aún, en la fase de viudez, suele ser frecuente el «exceso» de superficie, que debe ser interpretado como un coste innecesario, unos ahorros que no se utilizan eficientemente y, sobre todo, como una oportunidad de generar rentas.

Las sociedades envejecidas necesitan que se desarrollen normativas que posibiliten la independencia de las personas de edad previendo la evolución de sus capacidades. La vivienda siempre debe cumplir con unos mínimos estándares de habitabilidad, pero en el caso de las viviendas de las personas mayores, algunas de las condiciones básicas (accesibilidad, seguridad, salubridad, confort térmico, eficiencia energética...) adquieren una especial relevancia porque han de dar respuestas adaptadas a las limitaciones de los residentes y deberán estar totalmente libres de obstáculos a la movilidad, así, por ejemplo, el ascensor pasa de ser una comodidad a ser imprescindible y una proporción muy elevada de los edificios carecen de este equipamiento.

Como se ha señalado anteriormente, una buena parte de parque inmobiliario de las ciudades españolas, especialmente el construido con anterioridad a los años ochenta, y ocupado mayoritariamente por población mayor en la actualidad, necesita importantes reformas y mejoras por su deterioro, por sus deficiencias de equipamiento, de calidad o de confort, en suma, de adecuación. Las exigencias de rehabilitación de una buena parte del parque de viviendas es uno de los principales retos del sistema residencial español que afectan especialmente a las personas mayores. Las políticas de rehabilitación deberán afrontarse teniendo en cuenta esa circunstancia que, no solo incorpore soluciones constructivas y funcionales específicas que las hagan adecuadas para una sociedad envejecida; también serán necesarias reformas fiscales y normativas que posibiliten, faciliten e impulsen, cuando sea necesario, los

cambios de viviendas mediante, por ejemplo, fórmulas nuevas como las permutas o los usos compartidos en hogares multigeneracionales.

Las medidas de apoyo a la rehabilitación y renovación del parque de vivienda deberían incorporar, en la definición de sus planteamientos y objetivos, criterios de cohesión social para garantizar la continuidad de los residentes, controlando posibles procesos de gentrificación y evitando la total privatización de las ventajas económicas y sociales derivadas de la centralidad. El planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales no deberían ser un obstáculo y sí favorecer la regeneración del espacio urbano, la rehabilitación y la adecuación del parque residencial existente a las nuevas necesidades de la sociedad envejecida. Hay que contar con que la muy fragmentada estructura de propiedad del parque residencial y el predominio de las personas mayores entre los propietarios, dificulta considerablemente la gestión de los procesos de regeneración y rehabilitación.

Desde los comienzos del proceso de urbanización las políticas de vivienda se centraron en favorecer que todos los españoles se convirtieran en propietarios de sus viviendas. Ello ha derivado en una sociedad con una arraigada cultura en favor de la compra de la vivienda, lo que, como ya se ha señalado, se ha materializado en una población mayor con vivienda propia. A diferencia de lo que ocurre en los países de nuestro entorno, la mayor parte de los pensionistas españoles no tienen que hacer frente al coste del alquiler de la vivienda.

En una sociedad envejecida son incuestionables los efectos positivos de la existencia generalizada de unos importantes ahorros que, en el caso de España, están consolidados a través de la vivienda. Sin embargo, la gran oportunidad de utilizar los bienes que conforman el patrimonio inmobiliario personal, para hacer frente a las necesidades económicas de la vejez y la dependencia, está aún por materializarse. Hacen falta desarrollos normativos que regulen y favorezcan la proliferación de este tipo de soluciones. Hay que tener también en cuenta que la diversidad geográfica que presenta el mercado de la vivienda hace que no en todos los ámbitos el valor económico de la vivienda ofrecerá las mismas oportunidades para incrementar la renta del hogar durante los últimos años de la vida, lo que nuevamente conduce a la necesidad de establecer estrategias locales.

Como ya se ha dicho, la vivienda en propiedad constituye la mayor parte del patrimonio familiar de los españoles y ello hace que suponga también expectativas de herencia. La herencia, como institución jurídicamente reglamentada y con un hondo arraigo social, ha sido uno de los ejes vertebradores de la relación entre hogar y vivienda en propiedad. Pero la dinámica sociodemográfica, muy especialmente el alargamiento de la vida, provocará, en nuestra opinión, cambios en el significado y la utilidad de la herencia de la vivienda, en el marco de los procesos de transferencias intergeneracionales de los patrimonios familiares.

El envejecimiento de la sociedad española incide en los cambios que se están produciendo en la composición y en la dinámica de los hogares. Según el ciclo de vida del hogar y la esperanza de vida actual, al extinguirse el hogar, en el momento de heredar la casa, los hijos habrán cumplido ya 60 años y los nietos estarán en torno a los 30. Cada vez será más normal la coexistencia de cuatro generaciones, seguirá reduciéndose el número de herederos directos (en muchos casos, ninguno) y, sobre todo, el alargamiento de la vida de «los heredables» y de los herederos hará que sean muy diferentes los efectos de la rotación patrimonial. La legislación actual, en la mayor parte de España, data de un contexto muy diferente: una sociedad rural

en la que heredaban menores de edad y en la que la vivienda familiar lo era para varias generaciones sucesivas. Sin duda, se trata de un tema de una gran complejidad social y política, pero será necesario adaptar la legislación a la realidad de una sociedad urbana, envejecida y en permanente transformación.

Es necesario un esfuerzo de la sociedad en su conjunto para afrontar los cambios normativos y las políticas activas necesarias para corregir los muchos desajustes existentes en un espacio urbano y unas viviendas que no fueron concebidos para una sociedad envejecida. En la adecuación de la vivienda confluyen la mayor parte de los efectos derivados del envejecimiento de la sociedad, que no sólo ha cambiado su composición por edades, también sus principios, sus necesidades y sus capacidades. El envejecimiento demográfico no debe ser visto sólo como un problema, es un aspecto muy relevante de una sociedad diferente y en permanente cambio, que exige, sin demora, soluciones nuevas y muy complejas, como las que se necesitan para optimizar las oportunidades que ofrecen los ahorros consolidados, a través de la vivienda en propiedad, por las actuales generaciones de personas mayores.

## BIBLIOGRAFÍA

- ABELLÁN-GARCÍA, A.; ESPARZA-CATALÁN; PÉREZ-DÍAZ, J., «Evolución y estructura de la población en situación de dependencia», *Cuaderno de Relaciones Laborales*, núm. 29,1, 2011, pp. 43-67.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID, *Madrid ciudad amigable con las personas mayores*, Ayuntamiento de Madrid, Madrid, 2015, p. 144.
- CASTRO-MARTÍN, T., ROSERO-BIXBY, L., «Maternidad y fronteras. La fecundidad de las mujeres inmigrantes en España», *Revista Internacional de Sociología*, 69 M1, 2011, pp. 105-137.
- MIRET-GAMUNDI, P., ZUERAS, P. «¿Choques de generaciones? Envejecimiento y sistema de pensiones», en Domingo, A. (ed.), *Demografía y posverdad. Estereotipo, distorsiones y falsedades sobre la evolución de la población*, Icaria Editorial, Barcelona, 2018, pp. 185-204.
- MÓDENES-CABRERIZO, A.; LÓPEZ-COLÁS, J., «La constitución y régimen de tenencia de la vivienda: España en el contexto europeo» en Cabré-Pla, A. (Dir.), *La constitución familiar en España*, Fundación BBVA, Bilbao, 2007, pp. 199-243.
- OMS, *Ciudades globales amigables con los mayores: Una guía*, Ediciones de la OMS, Ginebra, 2007, p. 9.
- SÁNCHEZ-GONZÁLEZ, D., CHÁVEZ-ALVARADO, R., *Envejecimiento de la población y cambio climático*. Comares, Granada, 2019, p. 88.
- VINUESA-ANGULO, J., GARCÍA-COLL, A. «La dinámica demográfica mundial», en Lamela, A. (Dir.) Moliní, F. (Coord.), *Estrategias para la Tierra y el Espacio: Geoísmo y Cosmoísmo*, Ed. Espasa, Madrid, 2007, pp. 137-235.
- VINUESA-ANGULO, J., «La vivienda en propiedad: patrimonio familiar y activo financiero», en Puyol-Antolín, R., Abellán-García, A. (coord.), *Envejecimiento y Dependencia. Una mirada al panorama futuro de la población española*, Mondial Assistance, Madrid, 2006, pp. 32 a 49.