

## EL ENTORNO RESIDENCIAL DE LOS MAYORES EN MADRID<sup>1</sup>

POR

GLORIA FERNÁNDEZ-MAYORALAS FERNÁNDEZ\*  
FERMINA ROJO PÉREZ\*  
ENRIQUE POZO RIVERA\*\*

### *Introducción*

Envejecer en casa, e incluso en el mismo entorno residencial en el que se ha vivido durante muchos años, parece ser la norma entre las personas mayores (Tinker, 1984; Baker y Prince, 1990; Gonyea et al.; 1990; Pastalan, 1990; Callahan, 1993; Silverstone y Horowitz, 1993). También en Madrid la casa u hogar familiar se configura como la forma de alojamiento preferida para vivir el tiempo de envejecimiento (Abellán y Rojo, 1997).

En este sentido, el objetivo de este artículo es estudiar el ámbito residencial de los mayores que envejecen en su casa y la percepción que tienen sobre este medio. Ello redundará en un mejor conocimiento de los aspectos que deberían ser modificados a fin de incrementar la satisfacción residencial de este grupo demográfico.

Como elementos más directamente medibles u objetivables, a efectos de valorar el entorno residencial de los viejos, se consideran el régimen de tenencia de la vivienda, la antigüedad, el tamaño y las dotaciones, así como los servicios y equipamientos ofertados en el barrio, entendido éste no como unidad administrativa sino como espacio más próximo a la

---

<sup>1</sup> Este artículo proviene de una investigación financiada por la CICYT (ref. SEC97-1374).

\* Departamento de Geografía, Instituto de Economía y Geografía, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid.

\*\* Facultad de Geografía e Historia, Universidad Complutense, Madrid.

casa, allí donde se desarrollan buena parte de las actividades cotidianas y de su red de relaciones.

El régimen de tenencia más extendido entre la población vieja es el de la propiedad (Victor, 1987; Bond, 1993; Higgins, 1994). Los mayores han residido en su casa actual un promedio de 20 años (Gonyea et al., 1990), la ocuparon cuando eran más jóvenes, siendo aún población en edad laboral, lo que les ha posibilitado el tiempo suficiente para adquirirla.

La propiedad de la casa juega un papel importante en el bienestar económico de los mayores (Mutschler, 1993; Higgins, 1994), ya sea como valor de cambio para complementar la disminución de la renta tras la jubilación, ya como bien transmisible a las generaciones siguientes. También supone libertad de elección a la hora de decidir dónde envejecer, simbolizando asentamiento definitivo (Alguacil y Denche, 1991) y ofreciendo un medio para alcanzar un sentido de seguridad ontológica o confianza psicológica en sus vidas diarias (Dupuis y Thorns, 1998), mientras que el resto de los regímenes denotan una relativa provisionalidad en el habitar. Y confiere un cierto control sobre las decisiones que afectan a la vivienda, permitiendo la realización de las reparaciones, modificaciones o reformas pertinentes para adaptar la casa a las necesidades derivadas de la edad (Mutschler, 1993). El régimen de tenencia influye, de este modo, en la calidad de la vivienda y en la valoración que sobre ella se tiene.

Una mayor antigüedad de la vivienda y del edificio donde se ubica podría conllevar asimismo la presencia de un menor número de dotaciones o equipamientos, o incluso que éstos se hubieran convertido, con el paso de los años, en inadecuados para las nuevas necesidades y demandas que van surgiendo según se envejece. Sin embargo, la longitud de la ocupación residencial parece ser un relativamente pobre predictor de la calidad de la vivienda y sólo ciertos grupos de ocupantes de larga duración y aquéllos que residen en casas en régimen de alquiler parecen ser más propensos a ocupar alojamientos físicamente deficientes (Golant y La Greca, 1994).

El tamaño de la vivienda es también una característica a considerar en la valoración de la adecuación del alojamiento a las necesidades de este grupo demográfico y a la capacidad para desenvolverse de forma independiente en sus tareas diarias. En conjunto, los mayores residen en viviendas amplias y libres de hacinamiento (Bromley, 1988; Cribier, 1988; Evandrou y Victor, 1989).

Pero no sólo la casa sino también el área donde se ubica es igualmente importante en el bienestar de la población en general y de los mayores en particular (Carp y Carp, 1982). Y a ello habría que añadir la red social en el barrio. Las relaciones con otros, mediante la realización de actividades como la participación en los asuntos de la comunidad, la asistencia a clubes o asociaciones, y el hecho de estar cerca de familiares y amigos, revierten en el desarrollo personal y son factores susceptibles de mejorar la calidad de vida (Bowling *et al.*, 1993; Baxter *et al.*, 1998).

Puesto que la relación entre cercanía a bienes y servicios y satisfacción con el barrio/vecindario no siempre es positiva, lo que quizás refleje la compensación entre el acceso a los servicios que se necesitan y las condiciones indeseables de vida que algunas veces lo acompañan (Jirovec *et al.*, 1985), ha de considerarse no sólo la mera existencia de dotaciones sino también cómo los mayores perciben su medioambiente espacial y personal más próximo, cuál es su integración y participación en las actividades que se promueven en su entorno y qué problemas destacan.

En definitiva, las características de los individuos a la edad anciana ya no son fácilmente manipulables, pero las intervenciones sobre el medioambiente son factibles como forma para mejorar la calidad y por ende la satisfacción residencial (Carp y Christensen, 1986).

#### *Fuentes y metodología*

Las fuentes utilizadas han sido el Censo de Población y Vivienda de 1991 y la Encuesta Envejecer en Casa de 1998.

El Censo, del que se ha seleccionado la población de 65 y más años residiendo en vivienda familiar en el municipio de Madrid (Comunidad de Madrid, 1993), contiene información objetiva: año de construcción, régimen de tenencia, superficie útil, número de habitaciones y dotaciones que posee la casa. Sobre las dotaciones se ha llevado a cabo una clasificación en tres niveles: *básicas* o de rango elemental para vivir con dignidad, *necesarias* para tener una existencia cómoda y de *comfort* que elevan la calidad al incluir instalaciones más modernas. Tras su recuento, se han calculado índices ponderados para cada nivel de acuerdo a la frecuencia de su presencia, de tal forma que se aplicó un valor mayor a las dotaciones básicas más frecuentes y, por tanto, menos discriminantes, así como a las dotaciones necesarias y de confort menos extendidas y, por

tanto, más determinantes en la caracterización de la calidad de la vivienda. La formulación del cálculo de estos índices quedaría como sigue:

$$\begin{aligned} \text{Índice de Dotaciones Básicas} = \\ [(4 * \text{energía eléctrica}) + (3 * \text{agua corriente}) + (2 * \text{cocina}) + \\ (1 * \text{retrete vivienda})] / 10 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Índice de Dotaciones Necesarias} = \\ [(4 * \text{calefacción}) + (3 * \text{agua caliente}) + (2 * \text{baño/ducha}) + \\ (1 * \text{teléfono})] / 10 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Índice de Dotaciones de Confort} = \\ [(3 * \text{refrigeración}) + (2 * 2 \text{ ó más baños/duchas}) + (1 * 2 \text{ ó más} \\ \text{retretes})] / 6 \end{aligned}$$

Además se ha calculado un índice de calidad global de la vivienda considerando todas las variables mencionadas, ponderando tanto su importancia como cada uno de sus intervalos:

$$\begin{aligned} \text{Índice de Calidad Global de la Vivienda} = \\ [(1 * \text{dotaciones básicas}) + (2 * \text{régimen de tenencia}) + \\ (2 * \text{año de construcción}) + (2 * \text{superficie útil}) + \\ (2 * \text{dotaciones necesarias}) + (2 * \text{número de habitaciones}) + \\ (3 * \text{dotaciones de confort})] / 49 \end{aligned}$$

Por su parte, la Encuesta Envejecer en Casa (Instituto de Economía y Geografía, 1998) se llevó a cabo telefónicamente mediante el sistema CATI (Computer Assisted Telephone Interviewing) en Marzo de 1998 sobre una muestra de 1.148 individuos, representativa de la población de 65 a 84 años que reside en vivienda familiar en el municipio de Madrid (Ayuntamiento de Madrid, 1997). El muestreo fue aleatorio estratificado con afijación proporcional al tamaño de los estratos, definidos según género, edad, tamaño del hogar y zonificación. El error permitido fue del 3% para un nivel de confianza del 95%.

El límite superior de edad responde a una cuestión técnica; el hecho de tratarse de una encuesta telefónica, unido al deterioro fisiológico según se envejece, podrían aumentar la tasa de no respuesta, especialmente significativa entre los mayores (Broese van Groenou *et al.*, 1995).

La obtención de información mediante encuesta telefónica es un método adoptado por la mayoría de los profesionales (de Leeuw y Nicholls,

1996). También ha sido utilizado en otros países para entrevistar a población vieja (Anderson y Longino, 1994). En relación al caso madrileño, su uso no ha introducido ningún sesgo reseñable en la muestra, en tanto que el 99,98% de la población entre 65 y 84 años declara tener esta dotación en su casa (Comunidad de Madrid, Censo de Población y Vivienda de 1991).

El diseño de la encuesta incorpora la mayor parte de la información objetiva que aparece en el Censo pero, además, indaga sobre tenencia de electrodomésticos, incluye más datos sobre instalaciones de la finca (ascensor, portería, jardín, garaje, piscina) y contiene información sobre las reformas que los residentes consideran necesario realizar para adecuar la vivienda a su situación. Por lo que se refiere al barrio donde se localiza la vivienda, la encuesta cuestiona sobre el tiempo que se invierte en acceder a los equipamientos, problemas medioambientales percibidos, realización de actividades y presencia de familiares viviendo cerca.

Puesto que el Censo y la Encuesta son fuentes complementarias, el análisis de los aspectos de carácter objetivo se realiza siguiendo la información censal, en tanto que la encuesta se utiliza para ampliar y completar el análisis especialmente en los aspectos relativos al barrio y vecindario de residencia. Además, la encuesta permite conocer las opiniones que los mayores tienen sobre las características objetivas o normativas de su entorno.

#### *La vivienda donde residen los mayores*

*La propiedad como régimen de tenencia más común.*—Según el Censo de Población y Vivienda (Cuadro I), en 1991 un 75% de la población con 65 y más años de edad residente en el municipio de Madrid tenía la vivienda en propiedad, en su mayoría por compra y estando totalmente pagada, aunque un 2% la había adquirido por herencia y en torno al 10% se encontraba todavía en período de pago, situándose así sólo dos puntos porcentuales por debajo del conjunto de la Comunidad Autónoma (Leal y Cortés, 1993). En contraposición, el régimen de tenencia en alquiler estaba mucho más extendido entre los mayores de la capital (19%) y alrededor del 4% disfrutaba de su alojamiento de forma gratuita o semigratuita, por haber sido facilitada por otras personas, pero también por proceder de la relación laboral de alguno de los miembros del hogar.

CUADRO I  
RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DONDE RESIDE POBLACIÓN CON 65 Y MÁS AÑOS, SEGÚN SUS ASPECTOS SOCIODEMOGRÁFICOS Y TIPO DE HOGAR. MUNICIPIO DE MADRID, 1991

Características sociodemográficas y tipo de hogar	Pobl. 65 y + años	%	Propiedad (%)	Promedio de años	Superficie media (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> por persona habitación	Índice Dot. Básicas	Índice Dot. Necesarias	Índice Dot. Confort	Índice Global Calidad
MADRID Conjunto	446.718	100,00	75,03	38,23	78,39	37,13	1,00	0,71	0,12	0,58
GÉNERO										
Varones	170.036	38,14	76,77	36,31	79,44	33,13	1,00	0,72	0,12	0,59
Mujeres	276.358	61,86	73,96	39,42	77,75	39,60	1,00	0,70	0,12	0,58
EDAD										
65-74	267.115	59,79	75,97	36,44	77,91	36,08	1,00	0,71	0,12	0,59
75-84	143.696	32,17	73,74	40,62	78,27	39,31	1,00	0,70	0,12	0,58
85 y más	35.907	8,04	73,25	41,97	82,43	36,26	1,00	0,70	0,13	0,59
TÍTULO ESCOLAR										
Analfabetos	25.880	5,79	70,27	32,37	65,13	31,32	0,99	0,63	0,08	0,54
Sin estudios	179.321	40,14	75,77	37,41	67,42	33,44	1,00	0,65	0,08	0,55
1.º grado	130.185	29,14	75,82	39,49	75,45	35,85	1,00	0,70	0,10	0,58
2.º grado	74.635	16,71	73,94	39,89	94,80	43,79	1,00	0,79	0,19	0,64
3.º grado	34.688	7,77	74,35	38,40	119,82	50,69	1,00	0,88	0,30	0,72
No bien especificado	2.009	0,45	72,07	41,52	94,17	43,10	1,00	0,78	0,18	0,63
PROFESIÓN (CNO79)										
Prof./técnicos/simil.	23.278	5,21	76,21	39,48	107,19	47,98	1,00	0,83	0,25	0,68
Directivos/gerentes	6.565	1,47	78,24	36,63	120,23	47,58	1,00	0,86	0,31	0,71
Serv. admin./simil.	48.848	10,93	77,58	39,65	82,52	39,09	1,00	0,75	0,13	0,61
Comerc./vendedor.	24.521	5,49	76,15	41,13	80,50	36,83	1,00	0,72	0,13	0,59
Serv. Host./Domést./Pers./Seg.	50.151	11,23	72,08	40,93	67,96	34,77	0,99	0,65	0,08	0,54
Agric./gan./pesca	8.225	1,84	81,24	32,18	76,29	29,35	1,00	0,70	0,11	0,59

CUADRO I (continuación)  
RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DONDE RESIDE POBLACIÓN CON 65 Y MÁS AÑOS, SEGÚN SUS ASPECTOS SOCIODEMOGRÁFICOS Y TIPO DE HOGAR. MUNICIPIO DE MADRID, 1991

Miner./Mater./Const./Transp.	71.650	16,04	75,77	37,16	67,72	30,99	0,64	1,00	0,66	0,55
No bien especificado	8.381	1,88	77,55	32,49	65,40	28,78	0,69	0,99	0,84	0,55
FAS	8.360	1,87	62,31	33,48	94,39	38,64	0,58	1,00	0,81	0,65
No aplica	196.739	44,04	74,67	37,83	78,81	38,50	0,60	1,00	0,71	0,58
N.º PERSONAS EN EL HOGAR										
1 persona	81.400	18,22	70,44	44,21	68,07	68,07	0,27	0,99	0,64	0,53
2 personas	187.398	41,95	76,03	38,04	73,76	36,88	0,49	1,00	0,69	0,57
3 personas	86.661	19,40	75,88	37,24	81,68	27,23	0,69	1,00	0,73	0,60
4 y más	91.259	20,43	76,25	34,23	93,99	19,45	1,06	1,00	0,77	0,64
POSICIÓN EN EL HOGAR										
Viviendo solo/a	81.400	18,22	70,44	44,21	68,07	68,07	0,27	0,99	0,64	0,53
Viviendo con otro sin núcleo	28.290	6,33	68,44	47,46	86,32	38,21	0,53	1,00	0,70	0,58
Hijo/a soltero en un núcleo con padre/madre	1.337	0,30	75,59	42,24	83,55	33,78	0,59	1,00	0,72	0,60
Pareja en núcleo	136.012	30,45	77,79	36,21	72,03	36,02	0,50	1,00	0,69	0,57
Pareja en un núcleo con/sin hijos solteros y con otros	105.970	23,72	76,65	35,42	86,88	23,96	0,84	1,00	0,75	0,62
Padre/madre en un núcleo con hijos solteros y con/sin otros	41.986	9,40	73,47	38,98	80,10	33,52	0,60	1,00	0,72	0,59
Otras situaciones	51.723	11,58	76,46	34,11	88,11	20,79	1,00	1,00	0,76	0,63
MENORES DE 16 AÑOS EN EL HOGAR										
	35.358	7,92	73,18	32,25	88,88	17,23	1,19	1,00	0,77	0,63
ACTIVOS EN EL HOGAR										
	188.292	42,15	75,47	35,96	86,30	26,40	0,82	1,00	0,75	0,62

Fuente: C.M. Censo de Población y Vivienda de 1991. (Selección de población de 65 y más años residiendo en vivienda familiar, en soporte informático). (Elaboración propia).

El régimen de tenencia no presenta diferencias destacadas según la edad o el género de las personas mayores, aunque se apunta una ligera tendencia a la propiedad, con o sin cargas, entre los varones y los más jóvenes y, por el contrario, al alquiler y la adquisición por herencia entre las mujeres y los viejos de edad más avanzada (Auría y Pérez, 1991; Mutschler, 1993).

Las variaciones son más notables según otras variables sociodemográficas que implican a subgrupos con importantes diferencias. En este sentido, y de acuerdo a aspectos relacionados con el estatus social, los mayores que declaran ser analfabetos o no tener estudios suelen vivir en casas en propiedad pero aún con pagos pendientes, o de forma semigratuita o gratuita, mientras que la propiedad ya pagada o por herencia y el alquiler son más elevados entre los viejos con título escolar más avanzado (Fogel, 1993). También entre quienes fueron directivos o gerentes destaca ligeramente la propiedad ya pagada, mientras la propiedad con cargas lo hace entre aquéllos que se dedicaron a la construcción, industria, minería o transportes. La tenencia gratuita o semigratuita es algo mayor entre quienes trabajaron en servicios de hostelería, domésticos, personales y de seguridad. Casi un tercio de los que pertenecieron a las Fuerzas Armadas viven en régimen de alquiler.

El régimen de tenencia varía, asimismo, con el ciclo familiar (Bonvallet, 1995), siendo la edad y el matrimonio dos factores importantes. De este modo, la propiedad de la vivienda sin cargas está más extendida entre aquellos mayores que residen en hogares de 2 miembros, especialmente parejas formando núcleo, y la tenencia gratuita o semigratuita, el alquiler o la propiedad por herencia prevalecen entre quienes viven solos o con otros pero, en general, sin formar núcleo. En cambio, la propiedad con cargas destaca en hogares de mayor tamaño, ya sea de parejas en núcleo y con otras personas, ya en hogares donde el viejo es el padre o la madre que forma núcleo con algún hijo o hija solteros, o es hermano u otro pariente de la persona principal; en definitiva, en hogares relativamente más «jóvenes», donde pueden convivir con menores de 16 años o personas en activo.

De acuerdo a la información obtenida de la encuesta Envejecer en Casa, en 1998 un 65% de las personas entre 65 y 84 años que habitan en casas alquiladas están acogidas al régimen de renta antigua y, de éstas, 2 de cada 10 no estaban actualizando la renta (según la Ley de Arrendamientos Urbanos, Boletín Oficial del Estado, 1994), lo que podría conllevar una

situación de relativa inseguridad de cara a su futuro residencial. Por otro lado, todavía están por desentrañar las repercusiones que la actualización del alquiler de la casa acarrearán sobre una relativa baja renta de este colectivo demográfico.

Un aspecto importante, relacionado en cierta manera con el régimen de tenencia, es la valoración que hacen las personas mayores sobre si la vivienda en la que residen es su propia casa, en contraposición a si viven en casa de los hijos o de otras personas. Casi un 8% de los mayores con menos de 85 años que residen en Madrid declaraba vivir en casa de sus hijos o de otras personas. La pérdida de autonomía física y de recursos económicos influyen en un aumento de la dependencia de familiares u otras personas en lo que a alojamiento se refiere, de tal forma que hasta un 10% de los más viejos o un 13% de quienes ingresan menos de 60.000 pts. mensuales declaran residir en viviendas que no son su propia casa.

*Antigüedad del parque inmobiliario y obras de adaptación o reforma.*—En 1991, los viejos madrileños se alojaban en viviendas con una antigüedad media de 38 años (Cuadro I). Sin embargo, esta cifra oculta valores muy diferentes si se observan períodos de construcción más restringidos. Así, uno de cada tres reside en viviendas construidas antes de 1950 y un 30% de éstos, incluso, en viviendas del siglo pasado. Pero más de la mitad de los mayores ocupa casas que datan de las décadas del 50 y 60, correspondiendo con el movimiento inmigratorio de población en edad laboral y con el auge de la construcción como respuesta a la demanda de alojamiento en la capital.

Según la Encuesta Envejecer en Casa, los mayores madrileños han residido en la misma vivienda alrededor de 30 años, pero casi la mitad lo han hecho durante más tiempo, sin que lleguen a apreciarse diferencias significativas por género pero sí por edad, de tal manera que un 22% de viejos viejos frente a un 13% de viejos jóvenes han vivido en el mismo domicilio 40 ó más años. Ello es un indicador de la escasa movilidad residencial, de modo que la mitad de los ancianos madrileños recuerdan haber residido sólo en tres casas, como media, desde que nacieron (Instituto de Economía y Geografía, 1994).

Las mujeres y los más viejos ocupan casas con una antigüedad superior al promedio. Asimismo, los que tienen una titulación escolar más elevada y los que trabajaron en el sector servicios suelen habitar en viviendas más antiguas.

Cuanto más pequeño es el hogar más antigüedad tiene la casa de residencia. Se trata de hogares donde vive una persona mayor sola o con otra pero sin formar núcleo, u hogares donde el viejo forma núcleo con algún hijo soltero o con su padre/madre, donde no hay menores de 16 años ni activos. Son hogares, en definitiva, más «viejos» viviendo en casas viejas.

La mayor antigüedad de la vivienda y la duración de la residencia, la tenencia en propiedad y la consideración de residir en su propia casa son todos ellos factores que ayudan a explicar por qué un 93% de los ancianos ha realizado alguna reforma u obra de mantenimiento y que, como promedio, han llevado a cabo más de 3. En la misma situación se encuentran los de menos edad, los que dicen tener mejor estado de salud, pertenecer a una clase social media y media baja y los que perciben más ingresos mensuales. Por el contrario, casi 3 de cada 10 mayores consideran que todavía tendrían reformas por realizar, independientemente de que ya hayan realizado alguna; en este caso se trata, con mayor probabilidad, de mujeres, también de viejos jóvenes, de personas que declaran peor estado de salud, tienen ingresos mensuales más bajos, viven en régimen de alquiler o en casas cedidas por el trabajo, en viviendas más antiguas y durante un período más prolongado.

Entre las obras de reforma más citadas destacan aquellas relacionadas con la pintura, fontanería, albañilería, electricidad y ebanistería. Es importante señalar que un 1,7% de los entrevistados han realizado alguna obra de adaptación de la vivienda a persona discapacitada y apenas un 0,4% piensa que necesitaría llevar a cabo en el futuro una reforma de esta índole.

*Los mayores residen en viviendas sin hacinamiento.*—La adecuación del tamaño a las necesidades de los residentes es otro tema interesante en relación a la vivienda. Si bien es conocido que los mayores residen en viviendas espaciales (Evandrou y Victor, 1989) por el estadio del ciclo familiar en que se encuentran, no lo es tanto si se considera cómo lo perciben.

Así, de acuerdo a los datos objetivos que ofrece el Censo de 1991 (Cuadro I), la superficie útil media de las viviendas que ocupan los mayores es relativamente alta pero la desviación típica también lo es ( $\pm 47$ ), de manera que, aunque casi dos tercios de ellos efectivamente residirían en casas de entre 51 y 100 m<sup>2</sup>, un 23% se alojarían en menos de 50 m<sup>2</sup>. Es-

tas viviendas tienen un promedio de 4,6 habitaciones, aunque es preciso indicar que en este valor estarían contemplados aquellos casos en que la cocina y el baño tienen una superficie superior a 4 m<sup>2</sup>. Según la encuesta de 1998, el 95% de los viejos madrileños tendría dormitorio independiente, lo que deja al restante 5% compartiendo habitación con otra persona distinta al cónyuge/pareja o utilizando como alcoba una estancia de la casa que no es dormitorio en sentido estricto y, en este caso, se trata sobre todo de personas mayores que declaran no residir en su propia casa.

Por género, los varones suelen residir en viviendas de mayor tamaño. Sin embargo, las mujeres disponen de más espacio por persona. En el mismo sentido, a medida que aumenta la edad, los ancianos disfrutan de viviendas más grandes, pero son aquéllos en el grupo de 75 a 84 años quienes cuentan con más metros por persona. Ello se explica por el tamaño del hogar, de forma que cuanto mayor es el número de miembros mayor es también la vivienda en la que se reside pero menor el espacio disponible por individuo. Éste parece ser el caso de aquellos hogares más «jóvenes», con presencia de menores de 16 años y/o activos, donde el viejo no es necesariamente la persona principal, o de aquellos otros hogares formados por una pareja de viejos relativamente jóvenes, en núcleo con o sin hijos. En contrapartida, los que viven solos, mujeres por lo general y con una edad que aún les permite cierta autonomía, suelen residir en viviendas más pequeñas pero disponiendo de más metros por persona.

La relación del nivel de estudios alcanzado con la superficie de la vivienda y con el espacio disponible es más clara: casi se duplica el tamaño promedio de la casa desde el nivel inferior (analfabetos) al superior (tercer grado), incrementándose, en todo caso, la disponibilidad de metros por individuo conforme lo hace su título escolar.

En definitiva, mujeres y ancianos entre 75 y 84 años, aquéllos con un nivel de estudios más elevado, los que disfrutaron de ocupaciones laborales de relieve y, en general, quienes residen en hogares caracterizados por tener un menor número de miembros (viejos solos) y por ser más envejecidos (sin activos ni menores de 16 años) son los que disponen de mayor número de metros por persona.

La encuesta Envejecer en Casa permite conocer la valoración que esta población hace del tamaño de su vivienda. La tendencia general es a considerar que la casa tiene un tamaño normal, con 6 de cada 10 viejos opinando de esta forma, sin diferencias significativas por edad o género. En cambio, esta valoración está claramente vinculada a la clase social del

entrevistado, los ingresos mensuales, el posicionamiento económico que realiza de su hogar y la percepción de su estado de salud. Así, si poco más del 19% del conjunto piensa que su vivienda es grande o muy grande, la proporción asciende cuando el estado de salud del entrevistado es bueno o muy bueno (21%), y se duplica cuando sus ingresos sobrepasan las 150.000 pts. mensuales (38%), si pertenece a un nivel social alto (42%) o si sitúa su hogar en estratos económicos elevados (46%). En el mismo sentido, la pertenencia a clase social baja, la percepción de bajos ingresos, el posicionamiento económico del hogar en niveles bajos o un estado de salud malo se asocian con valoraciones del tamaño de la vivienda como pequeña y muy pequeña.

*Tipología y niveles de equipamiento.*—El último aspecto a señalar, en lo que a características de la vivienda se refiere, es la presencia y tipo de equipamiento para poder conocer el nivel de bienestar objetivo de los mayores.

Las dotaciones más básicas están prácticamente generalizadas en el municipio de Madrid, aunque todavía en 1991 se registraba un 0,2% de la población con 65 y más años sin energía eléctrica o agua corriente en su casa, un 0,5% sin cocina y un 1,4% sin retrete en el interior de la vivienda. El recuento y el cálculo de índices de estas dotaciones imprescindibles para el desarrollo normal de la vida de la población, en general, y de los viejos, en particular, revela que los más afectados por su carencia tienen un menor nivel de instrucción, su ocupación anterior se relacionaba con los servicios de hostelería, domésticos, personales y seguridad, y viven solos (Cuadro I).

Por lo que se refiere a las definidas como dotaciones necesarias, sólo un 30% disfrutaba de instalación fija colectiva de calefacción y un 16% de instalación individual, de modo que todavía más de la mitad de los mayores madrileños no tenían un sistema fijo y hasta un 6% referían no tener ninguno, equipamiento de vital importancia cuando la población usuaria es vieja y, por tanto, con mayor riesgo de sufrir hipotermia. Además, un 21% no disponía de agua caliente y alrededor del 5% carecía de baño o ducha, dotación necesaria para la adecuada y cómoda higiene personal. Finalmente, la carencia de teléfono, que afecta a un 5% de toda la población anciana, obstaculiza el desarrollo de una vida independiente en la confianza del mantenimiento de unos lazos familiares y sociales.

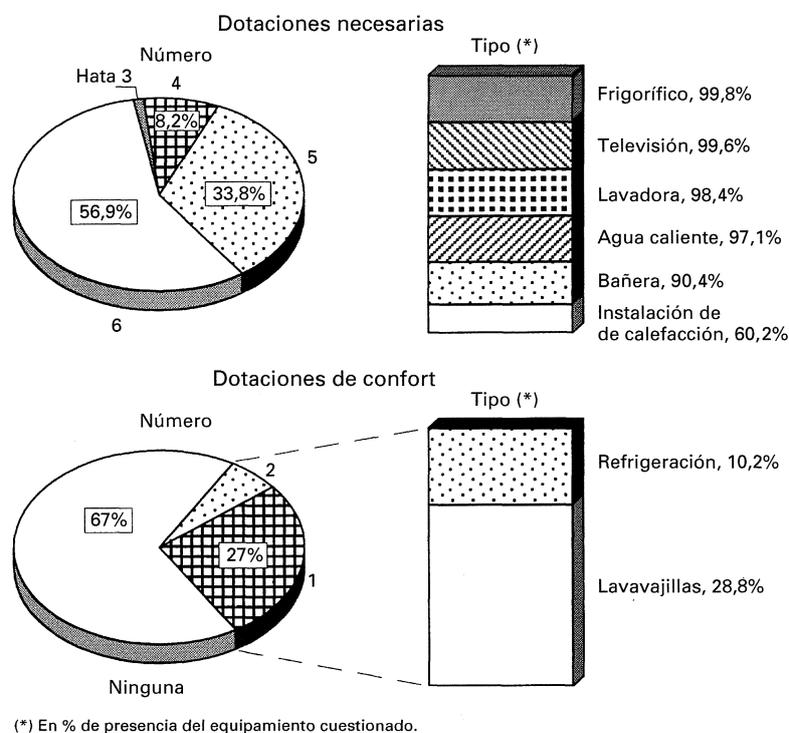
La tenencia de estas dotaciones está también relacionada con las ca-

racterísticas demográficas de los residentes y con el tipo de hogar que conforman. Con pequeñas variaciones, se aprecia que los hombres y los viejos más jóvenes disfrutaban de más dotaciones necesarias. El título escolar añade mayores diferencias. Hasta un 3% de quienes son analfabetos no tiene ninguna (con el índice más bajo, 0,63), frente a los que disfrutaban de 4 dotaciones: el 70% de los que terminaron el 3<sup>er</sup> grado (con el índice más elevado, 0,88). En la misma línea, aquellos viejos con viviendas que ofrecen índices de dotaciones necesarias por encima del promedio fueron directivos (0,86), profesionales (0,83) o pertenecieron a las Fuerzas Armadas (0,81).

Otra variable que influye claramente en la tenencia de dotaciones necesarias es el tamaño del hogar, aumentando su número conforme lo hace el de personas en la vivienda. Así, el mayor índice se observa en aquellos hogares donde el viejo vive formando núcleo con su pareja y acompañado de otras personas, o donde el viejo es padre/madre o suegro/suegra de la persona principal, o allí donde hay presencia de menores de 16 años o personas en activo.

Las instalaciones más modernas que se considera harían elevar el confort y la calidad residencial, son la refrigeración o la tenencia de más de 1 baño o ducha o, al menos, de más de 1 retrete en la propia vivienda. El recuento de estas dotaciones y sus índices confirman que alrededor del 25% de los viejos de Madrid disfruta de alguna de ellas. Como ocurría con las dotaciones necesarias, la distribución en el número de las de confort responde a las mismas características; apenas se encuentran diferencias por sexo o edad pero sí existe una relación más clara con el título escolar alcanzado, la ocupación anterior y el tamaño y tipo de hogar. Los mayores índices en dotaciones de confort se observan en las casas de aquellos viejos que fueron directivos, profesionales o asimilados, o militares, quienes alcanzaron el 3<sup>er</sup> grado educativo, los que forman parte de hogares grandes o relativamente «jóvenes» (con presencia de menores o personas en activo), que viven en pareja y con otros o siendo los ascendientes directos de la persona principal.

En lo que respecta a disponibilidad de otros elementos en la vivienda, la Encuesta Envejecer en Casa confirma la tenencia generalizada de ciertos electrodomésticos de uso cotidiano y necesarios en la actualidad, como la lavadora, el frigorífico o la televisión (Figura 1). En contrapartida, lavavajillas o aire acondicionado están menos extendidos y reflejan más diferencias en la población analizada. Las más destacadas provienen de

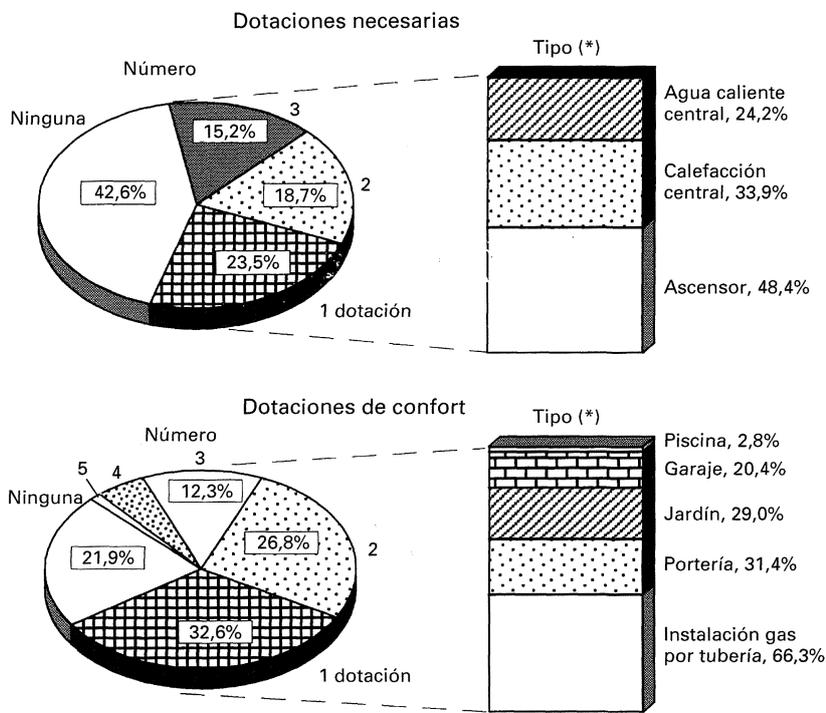


Fuente: IEG, CSIC. Encuesta Envejecer en Casa. (Elaboración propia).

FIG. 1.—Equipamiento de la vivienda donde reside población mayor.

sus características socioeconómicas, de forma que la tenencia de estos dos electrodomésticos se sextuplica entre los viejos de menor clase social o nivel de renta y aquéllos de clase social e ingresos más elevados. Pero también el estado de salud genera diferencias, llegando la proporción de viejos en buena salud que disfruta de ellos a duplicar la de aquellos que perciben su salud como mala y muy mala y que, en teoría, serían los que más podrían necesitarlos. En todo caso, las mujeres son las que sufren una mayor carencia de ambos y no se advierten diferencias significativas por grupo de edad.

En el mismo sentido se puede hablar sobre las dotaciones cuestionadas para la finca (Figura 2). La más extendida es el ascensor, sobre todo entre quienes pertenecen a clases sociales altas o tienen ingresos por encima de las 100.000 pts/mes. Otra vez, a pesar de ser una dotación especialmente



(\*) En % de presencia del equipamiento cuestionado.

Fuente: IEG, CSIC. Encuesta Envejecer en Casa. (Elaboración propia).

FIG. 2.—Equipamiento en el edificio o finca donde se ubica la vivienda de la población mayor.

necesaria para aquellos con una salud regular o mala, son los que perciben un buen estado de salud los más beneficiados, no observándose diferencias significativas por género o edad. En lo que respecta a otras dotaciones que pueden elevar la confortabilidad del edificio, las diferencias más acusadas en su presencia están también relacionadas con la posición socioeconómica. De todas ellas, la más habitual es la portería o conserjería de la que disponen casi un tercio de los viejos, pero más del doble si sus ingresos son superiores a las 150.000 pts/mes o si pertenecen a clases sociales elevadas. De nuevo la disponibilidad está a favor de los hombres y, en este caso concreto, del grupo de edad de los mayores de 75 años.

De acuerdo a las características de la vivienda, la presencia de electrodomésticos de confort no se asocia con el régimen de tenencia pero sí

con su antigüedad y, sobre todo, con el tamaño y el número de habitaciones, de modo que la disponibilidad beneficia claramente a aquella población vieja que reside en casas grandes o muy grandes, con 5 ó más habitaciones y relativamente modernas. Por el contrario, el régimen de tenencia de la vivienda sí que influye en la presencia de elementos de confort en la finca donde se ubica. Sin contar las cedidas por motivo laboral (1%), que son las que más dotaciones tienen, la vivienda en propiedad muestra una disponibilidad más elevada de elementos propios a una construcción más reciente, como son el jardín, la piscina o el garaje. De hecho, estas dotaciones son más frecuentes en viviendas con menos de 25 años, donde más de la mitad de sus residentes de la tercera edad dispondrían de garaje o jardín y hasta un 8% de piscina. Por el contrario, la vivienda en alquiler muestra una presencia más notable de portería/conserjería, como equipamiento tradicional de los edificios en barrios consolidados de la ciudad, donde este régimen de tenencia permanece como un reducto aún importante entre la población mayor. De esta forma, los viejos con mayor probabilidad de disponer de esta dotación serían aquellos que residen en casas con una antigüedad de entre 50 y 99 años. Pero, en todo caso, la presencia de estos elementos de calidad en la finca se asocia con viviendas de mayor tamaño.

*Índice de calidad de la vivienda: distribución espacial.*—Régimen de tenencia de la casa, año de construcción de la misma y tamaño son características relacionadas que ofrecen una tipología de situaciones que hacen de la vivienda de los mayores un lugar más o menos confortable donde vivir y que aportan su influencia, como no podía ser de otra manera, en el resultado de los índices de dotaciones. Los más elevados se observan entre los mayores que residen en viviendas que superan la superficie media, con una clara representación de las que tienen más de 100 m<sup>2</sup> (índice de dotaciones necesarias de 0,91, y de dotaciones de confort de 0,40) y 6 ó más habitaciones (0,84 y 0,31, en cada índice, respectivamente). Superficie y confortabilidad suelen mostrar una relación directa. De hecho, las casas que disfrutan de todas las dotaciones básicas y necesarias consideradas y, al menos, una dotación de confort, disponen como mínimo de 79 m<sup>2</sup>.

La vivienda en propiedad, quizás por las circunstancias inherentes a este régimen de tenencia, en tanto que la propiedad confiere un mayor grado de control y libertad de actuación sobre decisiones de remodela-

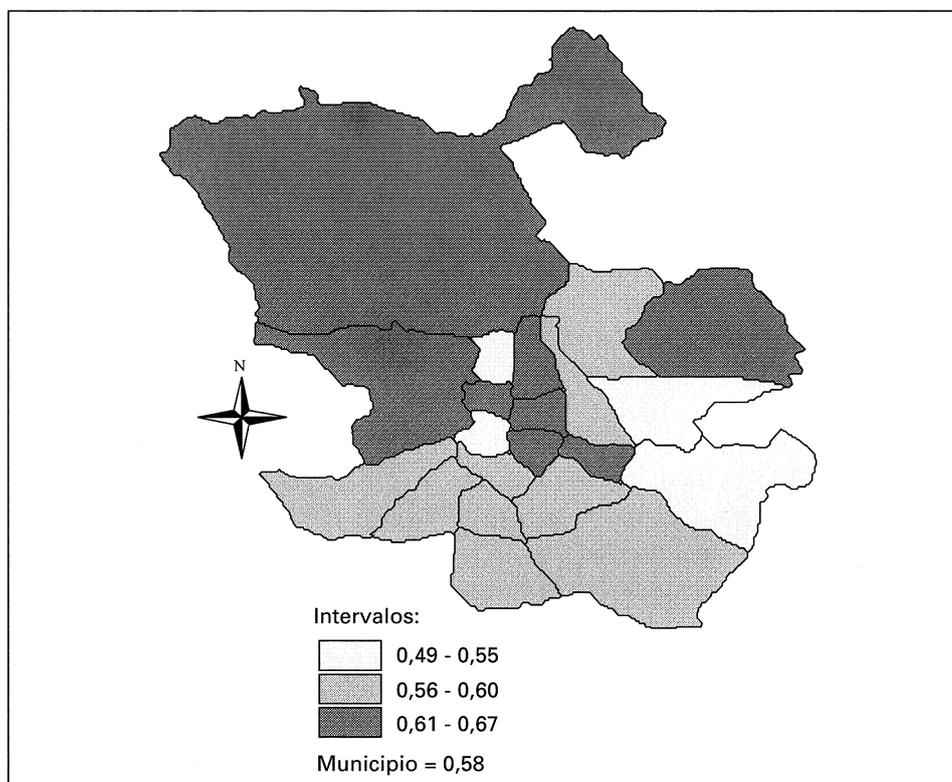
ción, y, sobre todo, la vivienda que aún está pagándose, generalmente más moderna, presenta también índices elevados en ambos tipos de dotaciones (0,81 en necesarias y 0,17 en confort). Este aspecto ha sido también descrito en otros países, siendo considerada la combinación de ambas variables como un indicador importante de calidad de vida entre los mayores (Evandrou y Victor, 1989).

Además, un 95% de los viejos residentes en casas construidas después de 1970 disponen de 3 ó más dotaciones necesarias, lo que se traduce en un índice de 0,89, mientras sólo un 54% de los que residen en viviendas levantadas el siglo pasado disfrutaban de esta situación, a lo que se añade que más del 4% carecen de ellas, resultando el índice más bajo en este tipo (0,48). Y lo mismo ocurre con el equipamiento de confort, menos extendido en general: más de un 50% de los mayores en viviendas modernas dispone de alguna de estas dotaciones (índice 0,23) frente al 17% de los viejos en casas construidas antes de 1900 (índice 0,06). En definitiva, menos de 38 años de antigüedad tienen las viviendas que disponen de todos los equipamientos necesarios considerados o, como mínimo, de uno de confort, pero casi un tercio de los madrileños con 65 y más años residen en construcciones anteriores a 1950. De esta forma, como han apuntado también otros autores, la población de edad vive en casas muy antiguas (Cribier, 1988; Bond, 1993; Hare, 1993; Pynoos, 1993; Anderson y Longino, 1994) que suelen ser, además, las que disponen de menor número de dotaciones (Bond, 1993).

Todos los aspectos reseñados revierten en el cálculo del índice de calidad global de la vivienda, que ayuda a sintetizar la información descrita (Figura 3). Este índice alcanza 0,58 para el conjunto de la población mayor que reside en vivienda familiar en el municipio de Madrid. Se trata, pues, de un índice de calidad medio, lo que implica que la vivienda se caracteriza por tener todavía muchas carencias o deficiencias dotacionales (Bromley, 1988).

El distrito de Chamartín cumple todos los requisitos para tener el mayor índice de calidad global (0,67) en relación al promedio municipal: vivienda de menor antigüedad, de mayor tamaño, con más dotaciones necesarias y de confort, elevada proporción de propiedad y menos nivel de hacinamiento.

Otros distritos con índices muy altos son Retiro, Salamanca, Moratalaz y Barajas. La vivienda en los dos primeros tiene estándares elevados de equipamiento y superficie, y poco hacinamiento, pero, sobre todo en



Fuente: C.M. Censo de Población y Vivienda de 1991. (Elaboración propia).

FIG. 3.—Índice de Calidad de la Vivienda donde reside población mayor.  
Municipio de Madrid, 1991.

el distrito de Salamanca, es antigua y la tasa de propiedad es inferior al conjunto de Madrid, como corresponde a zonas de urbanización más temprana dentro del municipio. En Moratalaz y Barajas, la vivienda, aunque de menor tamaño, tiene también bastantes dotaciones, es relativamente nueva y buena parte de ella está en propiedad. Sin embargo, hay que hacer notar la gran diferencia entre ambos distritos, por cuanto Barajas acoge en su espacio dos extremos constructivos y, en definitiva, dos situaciones de calidad residencial, con un casco histórico muy degradado, de un lado, y, de otro, los barrios de nueva creación.

Por encima de la media de calidad global se encuentran, así mismo, los distritos de Moncloa, Chamberí y Fuencarral-El Pardo. A favor de los dos

primeros juegan los estándares de equipamiento y tamaño de sus viviendas y, en contra, su antigüedad y menor tasa de propiedad, características representadas, sobre todo, en Chamberí. En Fuencarral-El Pardo está más extendida la tenencia en propiedad y la vivienda es más moderna, aunque su superficie es inferior.

En contraposición, 8 distritos ofrecen índices de calidad global de la vivienda por debajo del promedio municipal: Centro, San Blas, Tetuán, Vicalvaro, Arganzuela, Carabanchel, Puente de Vallecas y Villaverde. Son distritos cuyas viviendas disponen de pocas dotaciones, a veces debido a su antigüedad, otras a una mala calidad en su construcción; tienen, además, una menor superficie, lo que, unido a la presencia de hogares más grandes, sobre todo en los distritos periféricos, deriva en un mayor nivel de hacinamiento relativo.

Este índice global de calidad de la vivienda no parece mostrar diferencias apreciables por edad y sexo (Cuadro I). Las variables que más influyen tienen que ver con la titulación escolar obtenida, la ocupación anterior y la estructura del hogar. Por debajo del promedio municipal de calidad destacan las viviendas ocupadas por mayores con menor nivel educativo, por aquéllos que se dedicaron a servicios de hostelería, domésticos, personales y de seguridad, a la minería o la construcción, por los que viven solos o en hogares de dos miembros, sobre todo formando núcleo con su cónyuge/pareja. En definitiva, un perfil sociodemográfico que afecta a la mayor parte de los viejos de Madrid, de ahí que el índice sintético calculado no alcance la unidad y sólo quede ligeramente por encima de una calidad media.

### *El barrio y el vecindario*

*Una permanencia prolongada en el mismo barrio.*—Los viejos madrileños llevan viviendo en el mismo barrio una media de 35 años (Cuadro II), lo que da idea de la escasa movilidad residencial (Instituto de Economía y Geografía, 1994) y de la intensidad de los lazos que han podido llegar a construir en este espacio de vida. Los mayores informan que han residido en el mismo barrio 5 años más que en la misma casa.

La permanencia en el barrio difiere por género apuntándose que las mujeres han efectuado en el pasado menos cambios domiciliarios que los hombres. Pero también según la percepción del estatus económico al que

CUADRO II  
 DURACIÓN DE LA RESIDENCIA, TENENCIA DE FAMILIARES  
 Y NÚMERO DE PROBLEMAS EN EL BARRIO

Características de la población	N	Años de residencia en el barrio	Presencia de familiares en el barrio	Ningún problema	N.º medio de problemas en el barrio
GÉNERO	1.148	(*)			
Hombres	468	33,66	37,61	23,39	1,21
Mujeres	680	35,66	42,50	28,09	1,12
EDAD	1.148			(*)	(*)
65-74 años	775	34,30	40,68	23,05	1,22
75-84 años	373	35,98	40,16	32,82	1,03
ESCALA ECONÓMICA HOGAR	1.116	(*)		(*)	(*)
Baja	63	39,03	30,65	10,20	1,76
Media-Baja	203	36,16	41,79	18,92	1,30
Media	709	34,27	41,80	29,59	1,08
Media-Alta	130	34,60	37,21	23,73	1,19
Alta	11	31,18	45,45	40,00	0,80
N.º PERSONAS EN EL HOGAR	1.148	(*)			
1 persona	268	36,92	41,79	25,00	1,19
2 personas	559	35,22	40,98	27,24	1,13
3 personas	205	32,62	38,12	27,60	1,14
4 y más	116	32,13	39,47	20,79	1,27
EDAD MEDIA DEL HOGAR	1.136	(*)		(*)	(*)
29-40 años	25	28,28	40,00	17,39	1,26
41-54	180	32,84	41,11	24,38	1,13
55-64	165	31,85	37,65	23,33	1,26
65-74	488	35,56	41,74	23,58	1,23
75 y más	278	37,23	39,72	34,57	0,97
TOTAL MUESTRA	1.148	34,84	40,51	26,16	1,16

Fuente: IEG, CSIC. (1998). *Encuesta Envejecer en Casa. (Elaboración propia).*

(\*)  $p < 0,05$

pertenece el hogar, con un recorrido que va desde los 39 años de duración media de la residencia que refieren quienes posicionan su hogar en niveles bajos, a los 31 años de aquéllos que perciben su hogar en un nivel alto.

En lo que se refiere al tamaño familiar, los hogares con menor movilidad son aquéllos formados por personas que viven solas pero, asimismo, por matrimonios solos o con otros no descendientes a su cargo; en defi-

nitiva, hogares actualmente pequeños y, por tanto, con una edad media de sus miembros muy elevada.

Los lazos residenciales se refuerzan, además, con la presencia de familiares en el mismo entorno. Así, cuatro de cada diez entrevistados declaran tener algún hijo u otro familiar residiendo en el mismo barrio. Esta cifra relativamente elevada se explicaría por la tendencia a la concentración espacial durante la etapa inmigratoria de otrora jóvenes en edad laboral a Madrid. En este aspecto no se aprecian diferencias significativas; no obstante, las mujeres, los que perciben un peor estado de salud o quienes tienen ingresos más bajos refieren en mayor proporción la presencia de algún pariente residiendo en su proximidad.

*La percepción del barrio: inseguridad y suciedad.*—Otro elemento importante del medio residencial es la cantidad y cualidad de los problemas del barrio. En general, más de una cuarta parte de los mayores de Madrid no percibe ninguno, siendo aún más elevada la proporción de viejos con 75 y más años que opinan de esta forma. Así, aquéllos con 65 a 74 años suelen mostrarse más críticos hacia su entorno declarando una media de 1,22 problemas. En el mismo sentido, quienes viven en hogares más «viejos» declaran un menor número de problemas y son más propensos a no percibir ninguno. Aunque sin diferencias estadísticas, las mujeres parecen destacar también menos problemas que los hombres.

El posicionamiento que los entrevistados hacen de su hogar es, otra vez, un factor decisivo en lo relativo a problemas percibidos en el barrio. De esta forma, y como era de prever, resulta notable que 4 de cada 10 mayores que colocan su hogar en un nivel alto de la escala económica no detectan ningún problema en su entorno residencial y sólo 1 de cada 10 de los que posicionan su hogar en un nivel económico bajo dice que su barrio no tiene ninguno. De hecho, el número medio de problemas referidos se duplica entre unos y otros.

Los problemas más citados (Cuadro III) tienen que ver con la inseguridad ciudadana y la suciedad: casi 3 de cada 10 mayores refieren alguno de ellos. Los ruidos y la contaminación, el tráfico y la falta de aparcamiento, o la compraventa y el consumo de drogas, problemas de alguna manera relacionados con los anteriores, presentan cada uno proporciones que superan el 17% de los viejos. Sin embargo, sólo alrededor del 8%, en cada caso, destaca la escasez de servicios de salud o sociales y de zonas verdes, y menos aún la escasez de transporte público y la falta de co-

CUADRO III  
 ENUMERACIÓN DE LOS PROBLEMAS MÁS IMPORTANTES PERCIBIDOS  
 POR LOS MAYORES EN SU BARRIO DE RESIDENCIA

Relación de problemas	% sobre n.º de casos (1)
Tráfico denso, falta de aparcamientos, coches invadiendo aceras y pasos de cebra, ...	17,04
Inseguridad manifestada en atracos en la calle, robos en viviendas, pandillas, falta de vigilancia, pintadas, ...	27,16
Sospecha hacia extraños o desconocidos como extranjeros, gitanos, okupas, prostitutas	5,86
Compraventa y consumo de drogas	17,18
Mendicidad	2,66
Elevado nivel de ruidos y contaminación, transformadores de luz cerca, presencia de obras, zanjas, ...	17,31
Suciedad por basura, excrementos de animales, presencia de ratas	24,63
Iluminación, pavimento y señalización inadecuados	6,39
Baja calidad de la construcción, casas viejas, chabolas, solares vacíos, falta de pisos para jóvenes, calles sin urbanizar, ...	5,59
Escasez de transporte público, y mala comunicación	6,92
Escasez de zonas verdes, mal cuidadas y podadas; falta de contenedores de papel, ...	8,12
Escasez de tiendas y comercios de barrio, ..., se van cerrando muchas tiendas	4,39
Escasez de servicios de salud, u otros servicios sociales (deportivos, educativos, ocio, culturales, servicios para la tercer edad)	8,26
Paro, pobreza, pensiones bajas, ...	2,40
Otros: escasez de jóvenes en el barrio, incomunicación con la gente, problemas con los vecinos, problemas de salud, soledad, ...	2,93
<b>Total</b>	<b>156,84</b>

Fuente: IEG, CSIC. (1998). *Encuesta Envejecer en Casa. (Elaboración propia).*

(1) 751 casos mencionaron problemas en el barrio sobre un total de 1.017 casos válidos; al tratarse de una pregunta multirrespuestas, la suma de los porcentajes es superior a 100.

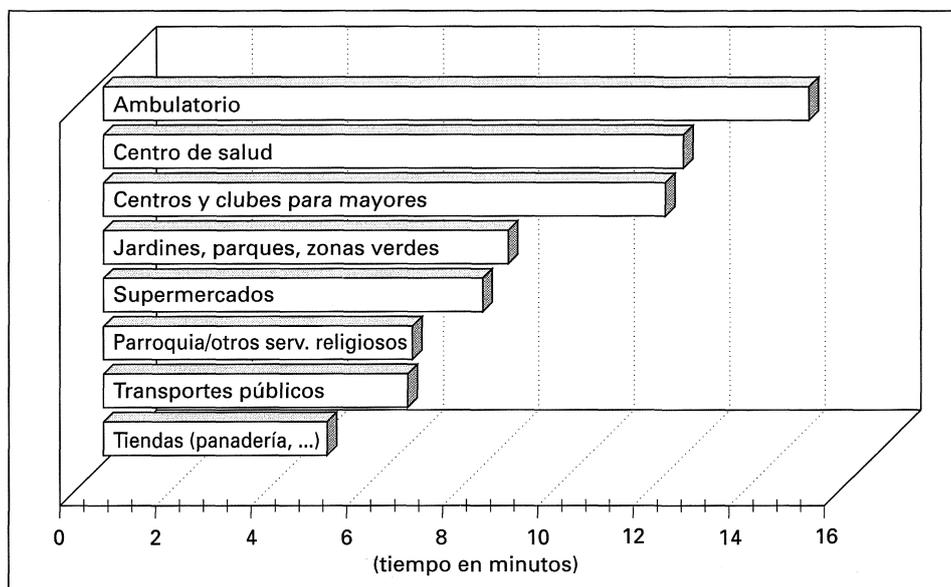
mercios. Con apenas diferencia, las mujeres parecen referir más que los hombres problemas relacionados con los ruidos y la contaminación, las drogas, la escasez de tiendas en el barrio o el paro y la pobreza. Mientras que los más viejos suelen informar más que los viejos jóvenes problemas derivados de la mendicidad, los ruidos y la contaminación, la escasez de transporte público o la falta de jóvenes viviendo en el barrio.

*Accesibilidad a los servicios.*—A tenor de lo anterior, la accesibilidad a las dotaciones del barrio no parece ser un problema destacado para el conjunto de los entrevistados. El equipamiento más próximo es el pequeño comercio, al que acceden en menos de 5 minutos como media (Figura 4). Un tiempo similar suelen invertir en llegar al transporte público o a los servicios religiosos (aproximadamente 6 minutos) y poco más a las superficies comerciales de nivel barrio (DIA, Ahorramás,...) o a las zonas verdes (alrededor de 8 minutos). Mientras que entre 10 y 15 minutos como promedio tardan en llegar a servicios sociales y de salud, como los clubes para la tercera edad, el médico de atención primaria o el ambulatorio.

De acuerdo a estas cifras de accesibilidad, podría afirmarse la existencia de niveles dotacionales relativamente buenos y sin diferencias significativas en el acceso según el género o la edad. No obstante, las mujeres declaran invertir más tiempo que los hombres en llegar a cualquiera de los equipamientos, los más viejos emplean más tiempo en el acceso a los servicios de salud, las zonas verdes, los centros de ocio para la tercera edad y la parroquia u otros servicios religiosos, mientras que los más jóvenes tardan más en llegar a los medios de transporte público y a las tiendas.

Por su parte, el estado de salud propicia un mejor acceso cuando las condiciones percibidas por el entrevistado son óptimas. Esta influencia resulta particularmente clara cuando se trata de acceder a superficies comerciales de tipo medio, donde tener una mala salud conlleva duplicar el tiempo invertido.

En lo que se refiere a las características del hogar, sólo el tiempo invertido en llegar al médico de atención primaria desciende significativamente conforme aumenta el número de personas que residen en la misma vivienda, aunque esta tendencia puede apreciarse también respecto a aquellas dotaciones como el ambulatorio, el transporte público, el pequeño comercio o los servicios religiosos.



Fuente: IEG, CSIC. Encuesta Envejecer en Casa. (Elaboración propia).

FIG. 4.—Tiempo medio de acceso (en minutos) a los servicios de uso habitual declarado por los mayores.

Pero, el aspecto que más influye en diferenciar el acceso en tiempo a los distintos equipamientos es la escala económica que el mayor percibe del hogar en el que reside. Aunque las diferencias no resultan significativas en lo que se refiere a la atención primaria de salud y son poco acusadas en el acceso a los medios de transporte público, en todos los casos se observa que quienes consideran que su hogar pertenece a un nivel económico bajo llegan a invertir el doble de tiempo en acceder a cualquiera de las dotaciones señaladas que aquéllos que perciben su hogar en un nivel alto de la escala. Una relación en el mismo sentido muestra una variable objetiva como es la que recoge los ingresos mensuales de esta población, siendo sobre todo clara cuando se trata de la accesibilidad a los servicios públicos de transporte. En cambio, la clase social, calculada a partir de información objetiva como el nivel de estudios y la ocupación anterior, no propicia diferencias significativas en el acceso a los equipamientos.

*Integración en la vida del barrio: participación en actividades de ocio.*—Entre las actividades de ocio que realizan las personas de 65 a 84

años que residen en Madrid (Cuadro IV), las más frecuentes son el caminar o pasear por el barrio (9 de cada 10 mayores lo hacen algunas veces o habitualmente) y reunirse con la gente en sus calles, plazas o parques (más de la mitad de la población vieja, en alguna ocasión). Actividades como la participación en movilizaciones para solucionar problemas del barrio, acudir a las instalaciones deportivas o a las organizadas por la parroquia, son bastante infrecuentes (más de 8 de cada 10 viejos no las realizan nunca).

El género impone diferencias significativas de acuerdo a su contenido social. Salvo en aquéllas cuya organización corre a cargo de la parroquia, donde las mujeres muestran una mayor propensión a participar (8% vs 3%, de forma habitual), en el resto de las actividades predominan los hombres, destacando las deportivas, ir a los clubes para mayores o participar en solucionar problemas del barrio.

Por su parte, la edad expresa sus diferencias en dos actividades prototípicas: ir al club de la tercera edad, donde los que tienen 75 y más años muestran una mayor tendencia a su realización (habitualmente un 15% frente al 10% de los viejos jóvenes), y acudir a instalaciones deportivas, donde hasta un 17% de los más jóvenes participan frente al 11% de los más viejos.

La realización de actividades se ve restringida cuando el entrevistado informa peores condiciones de salud, con excepción de las que se organizan desde la parroquia. Pero este hecho es especialmente notable en aquéllas que conllevan una cierta vida social, como acudir a bares o cafeterías o ir a espectáculos tales como cines, teatros o museos, pero también en el sencillo paseo por el barrio.

De acuerdo a la tipología del hogar resulta de interés constatar que aquellos viejos que viven solos suelen mostrar una tendencia superior a la media en la realización de cualquier tipo de actividad, con la notable excepción de acudir a instalaciones deportivas, más practicada por las personas de edad cuando se incrementa el tamaño del hogar en el que habitan. Este hecho viene a demostrar, una vez más, el grado de autonomía e independencia en que residen los mayores madrileños. Entre los viejos que no viven solos hay que destacar dos tendencias: la de quienes no tienen cónyuge, en general con una edad más avanzada, que presentan una mayor propensión a ir al club de mayores o reunirse en las calles, plazas o parques del barrio, y la de quienes aún conviven con su esposo/a, más tendentes a la práctica deportiva o a pasear y caminar por el barrio.

CUADRO IV  
ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL BARRIO

Características de la población	Proporción de quienes participan habitualmente									
	Organizadas por la Parroquia	Club	Fiestas	Solucionar problemas	Caminar, pasear	Deporte	Reunirse en la calle	Ir a bares, cafeterías	Ir a bares, espec-táculos	Ir a táculos
GÉNERO	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Hombres	2,63	15,60	6,35	3,30	78,43	7,69	34,42	11,09	4,37	
Mujeres	8,21	9,10	5,81	1,79	66,77	3,28	26,57	7,19	5,39	
EDAD	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
65-74	5,76	10,08	6,01	2,49	73,18	5,91	30,51	8,60	5,64	
75-84	6,34	15,24	6,06	2,20	67,95	3,31	28,18	9,14	3,57	
SALUD	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Buena-Muy buena	6,11	11,86	7,08	2,65	75,90	6,44	30,86	9,74	6,92	
Regular	5,70	12,76	4,95	2,34	71,69	3,39	29,87	8,29	3,38	
Mala-Muy mala	6,25	7,09	3,91	0,78	49,22	3,12	21,89	4,72	0,79	
CLASE SOCIAL	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baja	5,63	14,12	7,71	2,57	65,12	4,68	29,91	5,63	2,84	
Media-Baja	5,13	12,72	6,03	2,23	76,22	4,71	32,96	9,35	5,11	
Media	8,84	6,16	4,08	2,74	73,97	8,22	24,14	11,56	7,48	
Media-Alta	7,79	3,95	1,33	2,63	83,12	5,19	24,68	14,47	9,09	
Alta	4,76	4,76	4,76	0,00	52,38	0,00	14,29	19,05	14,29	
ESCALA ECONÓMICA HOGAR	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Baja	3,28	4,92	0,00	4,84	51,61	3,28	20,97	4,84	1,61	
Media-Baja	6,03	13,13	5,56	4,04	68,84	8,12	32,66	5,50	3,05	
Media	5,58	12,75	7,15	1,86	73,54	5,43	30,91	9,13	4,86	
Media-Alta	8,53	5,38	3,08	1,54	73,85	0,78	23,26	14,06	10,08	
Alta	18,18	18,18	9,09	9,09	72,73	0,00	27,27	9,09	9,09	

CUADRO IV (continuación)  
ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL BARRIO

N.º PERSONAS EN EL HOGAR	(*)	14,61	7,12	2,63	(*)	70,04	2,25	(*)	31,58	10,15	(*)
1 persona	9,02	14,61	7,12	2,63	(*)	70,04	2,25	(*)	31,58	10,15	(*)
2 personas	4,20	11,60	6,22	2,75	(*)	72,55	5,33	(*)	31,20	8,41	(*)
3 personas	5,47	10,45	5,47	1,49	(*)	72,41	5,97	(*)	22,17	7,96	(*)
4 y más	7,96	7,89	3,54	1,77	(*)	68,14	8,85	(*)	32,14	8,77	(*)
TIPO DE HOGAR	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
Viviendo solo	9,02	14,61	7,12	2,63	(*)	70,04	2,25	(*)	31,56	10,15	(*)
Solo con otros	14,29	3,64	1,79	1,82	(*)	71,43	1,79	(*)	10,91	8,93	(*)
Solo con nietos	7,69	15,38	15,38	0,00	(*)	61,54	0,00	(*)	38,46	23,08	(*)
Con hijo casado	0,00	6,90	0,00	0,00	(*)	66,67	3,45	(*)	41,94	13,33	(*)
Con hijo soltero	7,50	5,06	3,75	1,25	(*)	67,50	1,27	(*)	18,75	6,33	(*)
Cónyuge y otros no desc.	0,00	5,88	11,76	5,88	(*)	82,35	11,76	(*)	29,41	23,53	(*)
Cónyuge e hijos casados	17,65	0,00	0,00	0,00	(*)	50,00	18,75	(*)	12,50	0,00	(*)
Cónyuge e hijos solteros	4,41	11,22	5,39	1,96	(*)	68,90	6,83	(*)	24,39	5,88	(*)
Cónyuge	3,60	13,32	6,74	2,93	(*)	75,22	6,55	(*)	34,98	8,74	(*)
INGRESOS (pts./mes)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
<60.000	7,39	12,38	6,90	1,96	(*)	63,23	3,45	(*)	26,96	3,94	(*)
60.001-100.000	5,18	15,33	7,04	2,12	(*)	74,30	4,48	(*)	34,81	8,18	(*)
100.001-150.000	5,45	9,55	7,24	4,09	(*)	76,82	9,17	(*)	33,79	12,33	(*)
150.001 y más	7,69	6,55	2,98	2,38	(*)	73,37	4,14	(*)	20,12	14,29	(*)
ENCUESTAS REALIZADAS 1.148	5,94	11,73	6,03	2,40	(*)	71,49	5,07	(*)	29,76	8,78	(*)

Fuente: IEG, CSIC. (1998). Encuesta Envejecer en Casa. (Elaboración propia).

(\*) p<0,05

Respecto a aspectos socioeconómicos objetivos resulta evidente una mayor propensión a realizar actividades que requieren algún tipo de desembolso económico o, incluso, un cierto nivel cultural, como ir a bares o cafeterías, o acudir a cines, teatros, museos o exposiciones, conforme se elevan la clase social o los ingresos mensuales de los viejos entrevistados. En cambio, un menor estatus en lo social o lo económico suele conllevar una práctica mayor de actividades como ir al club de mayores o participar en las fiestas del barrio. Otras, como pasear o reunirse en la calle suelen ser más realizadas por las personas de clase y recursos medios.

Algo distinto es el panorama si se tiene en cuenta la escala económica del hogar en el que se reside, primero, porque es un aspecto subjetivo, y, segundo, porque implica al hogar en su conjunto y no sólo al entrevistado. Así, otra vez quienes consideran que su hogar está en un escalón alto, económicamente hablando, suelen tener más propensión a ir a bares o cafeterías o a acudir a espectáculos culturales. Pero, también a estos peldaños parecen pertenecer los hogares de quienes tienen más tendencia a frecuentar los clubes para la tercera edad o las fiestas del barrio. Mientras que en un nivel medio perciben sus hogares quienes son más proclives a acudir a las instalaciones deportivas del barrio o a reunirse en sus calles con vecinos y amigos.

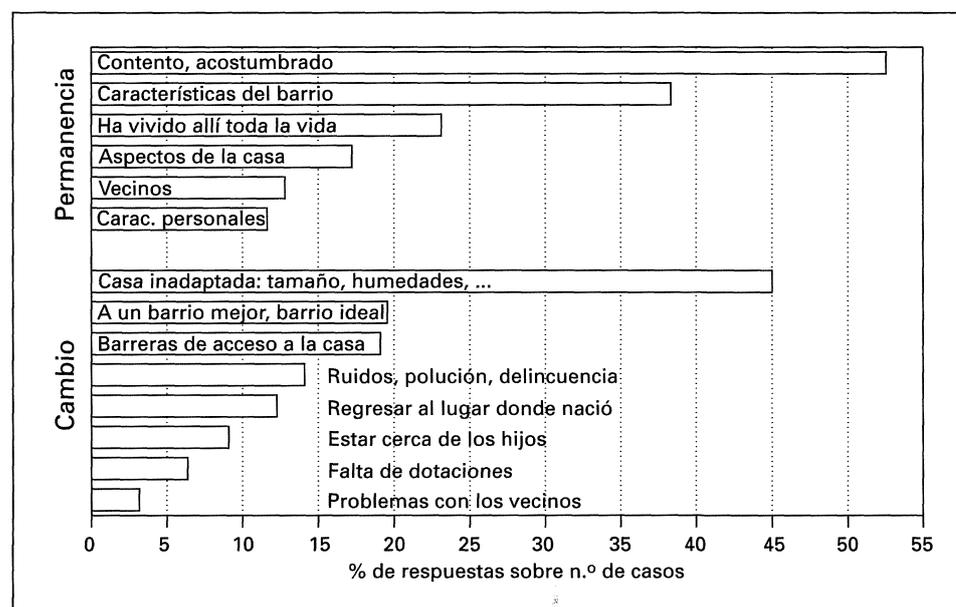
#### *Influencia de las características residenciales objetivas sobre la satisfacción de los mayores*

La población de 65 a 84 años de Madrid expresa unos elevados niveles de satisfacción hacia cada uno de los ámbitos residenciales cuestionados, de lo que resulta que más del 77% de los entrevistados no desee cambiar su domicilio. De esta gran mayoría, más de la mitad refiere que es por estar contentos, conformes o acostumbrados a su casa y su barrio (Figura 5). De hecho, aducen que han vivido allí desde que nacieron o que tienen recuerdos acumulados de toda una vida. Argumentos de tipo más explicativo son planteados a propósito del barrio (céntrico, bien localizado, tranquilo, limpio, bueno, ...) por un 38% de los casos; un 17% los ofrece respecto a la casa (luminosa, bien dotada, adaptada, reformada) y un 13% en relación a las redes sociales que han desarrollado (conocen a todos sus vecinos, son amigos, están compenetrados, hay buen ambien-

te, pertenecen a alguna asociación). Finalmente, en menor proporción se argumentan razones relativas a las características personales para justificar su negativa a cambiar de residencia (son demasiado mayores para pensar en mudarse, les queda poca vida, tienen mala salud, no tienen recursos económicos).

Las mujeres destacan más que los hombres las características de su vivienda, expresando también su contento y costumbre por vivir allí, durante toda su vida, mientras ellos inciden sobre los aspectos positivos del barrio y los vecinos. Por edad, los viejos jóvenes se decantan más que los viejos viejos por aquellos motivos que tienen que ver con la casa y el vecindario, mientras que los mayores de 75 años refieren argumentos como la costumbre, sus recuerdos, sus características personales y una buena valoración del barrio en el que residen.

Pero, visto desde otro ángulo, más del 20% de los mayores madrileños estarían gustosos de cambiar de vivienda, de barrio o de ambos. De entre éstos con propensión a moverse cerca de la mitad refiere aspectos rela-



Fuente: IEG, CSIC. Encuesta Envejecer en Casa. (Elaboración propia).

FIG. 5.—Motivos para la permanencia o el cambio residencial declarados por los mayores residentes en Madrid.

cionados con las malas condiciones de habitabilidad o adaptación de la vivienda en la que residen: su tamaño, demasiado grande o demasiado pequeña, vieja o poco confortable, con problemas de ventilación, luminosidad o humedad. Con menor proporción, el 19% citan un elemento del edificio donde se ubica la vivienda, de gran importancia para esta población, como es el obstáculo que les supone la existencia de escaleras y la carencia de ascensor. Alrededor del 20% expresan su deseo de moverse de acuerdo a un ideal de barrio, mejor, en general, que el que ahora tienen, más céntrico o mejor comunicado. En la misma línea, pero refiriéndose a características más concretas de su entorno urbano, el 14% se moverían a causa de los ruidos, la contaminación, la delincuencia, la compraventa y consumo de drogas o la presencia de grupos sociales que les producen recelo o desasosiego. Y otro 6% habla de la falta objetiva de dotaciones, como comercios, servicios sociales y de salud o zonas verdes. El resto de las respuestas están relacionadas con aspectos de la forma de vivir; así, a un 12% de los viejos que cambiarían su lugar de residencia les gustaría regresar al lugar donde nacieron, se irían a una ciudad más pequeña, al campo o a la playa,...; un 9% se mudaría por estar cerca de sus hijos u otros familiares; y un 3% lo haría como consecuencia de los problemas que tienen con sus vecinos.

Como motivos por los que cambiarían de residencia, las mujeres suelen relatar, otra vez más que los hombres, características objetivas de su vivienda como problemas de habitabilidad, así como la barrera física que supone no tener ascensor, las relaciones con los vecinos y, sobre todo, el querer estar cerca de sus hijos. En cambio, los hombres citan proporcionalmente más que aquéllas aspectos relativos a su ideal de barrio, la falta de dotaciones y su deseo de mudarse a un entorno más agradable: campo, playa, el lugar donde nacieron...

Por edad, aunque casi 4 de cada 10 mayores de 75 años propensos a moverse lo harían por los problemas de adaptación de su vivienda, este aspecto es relativamente más citado por los viejos jóvenes; mientras que lo que cobra una acusada importancia para los más viejos es el obstáculo de las escaleras y la ausencia de ascensor en el edificio, siendo el motivo referido por cerca del 30%. También, entre esta población de más edad, casi un 13% opina que se cambiaría de residencia por estar cerca de sus hijos u otros familiares.

Aún alrededor del 2% de los entrevistados muestra indecisión sobre si cambiarían o no su lugar de residencia. La mayor parte, no encuentra nin-

gún motivo a favor o en contra. Esto sucede, sobre todo, si son hombres o más viejos. El resto reconocen estar contentos y acostumbrados, lo que es más habitual entre las mujeres y los más jóvenes.

### *Conclusiones*

La propiedad de la casa es el régimen más extendido entre los mayores madrileños, conclusión que ha sido también obtenida en estudios sobre vivienda y envejecimiento en otros países (Victor, 1987; Bond, 1993; Higgins, 1994). Este hecho se explica por el estadio del ciclo de vida en que se encuentran los mayores, de donde resulta que han tenido el tiempo suficiente como para haber terminado de pagar su casa.

Como consecuencia de una residencia prolongada, la población vieja suele vivir en casas bastante antiguas, pero han llevado a cabo reformas en la medida de su capacidad socioeconómica, en especial si las tienen en propiedad, confirmando que el régimen de tenencia confiere una mayor libertad en este tipo de decisiones (Mutschler, 1993). No obstante, sus viviendas sufren, en general, de carencias dotacionales propias a la evolución de los estándares de construcción o del equipamiento doméstico. En particular, estas deficiencias afectan de forma más acusada a aquellos ancianos que pertenecen a los niveles inferiores de la escala social, entre los que, a su vez, está menos extendida la propiedad.

Sin embargo, disponen de viviendas con una superficie aceptable lo que, unido a que las personas de edad suelen residir en hogares pequeños, deja lejos los problemas de hacinamiento. Este aspecto positivo ha sido también destacado por otros autores (Bromley, 1988; Cribier, 1988; Evandrou y Victor, 1989), lo que no evitaría las consecuencias negativas derivadas de un tamaño inadecuado por exceso.

En lo que respecta al ámbito externo a la vivienda, los mayores citan sobre todo aquellos problemas propios a las grandes ciudades (suciedad, inseguridad, ruido, contaminación, tráfico), problemas que pueden tener un efecto negativo sobre las condiciones de vida, especialmente, en poblaciones envejecidas (Fokkema *et al.*, 1996). En contrapartida, apenas resaltan ausencias o escasez de dotaciones en el barrio y, de hecho, la accesibilidad a los equipamientos se muestra relativamente elevada, como consecuencia de que la mayor parte de los viejos madrileños reside en áreas geográficas ya consolidadas urbanísticamente. No obstante, los más

afectados por problemas residenciales o peor acceso suelen ser los más vulnerables en lo económico y social.

La integración en el barrio se lleva a cabo básicamente mediante actividades que no requieren ni grandes desembolsos monetarios ni gran esfuerzo físico y la diferencia en la elección de actividades a realizar, cuando la hay, es producto de los roles sociales atribuidos a cada género así como al grado de independencia de acuerdo a la edad, las condiciones de salud y el nivel socioeconómico.

Teniendo en cuenta lo anterior, los niveles de satisfacción residencial expresados por la población mayor parecen más elevados que lo que cabría esperar de las características objetivas analizadas. No obstante, entre quienes no cambiarían de domicilio, una buena parte refiere como motivo argumentos relacionados con la costumbre, la conformidad, los recuerdos, ... e incluso su edad, mala salud, pocos recursos, estar al final de la vida, ..., en la línea de otros estudios que plantean la existencia de un proceso interno de reestructuración cognitiva destinada a minimizar la posible disonancia entre las aspiraciones vitales, restringidas como consecuencia de la trayectoria personal, y la posición actual encarnada en las condiciones objetivas (Amérigo Cuervo-Arango y Aragonés, 1997).

## BIBLIOGRAFÍA

- ABELLÁN, A. y ROJO, F. «Migración y movilidad residencial de las personas de edad en Madrid». *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, n.º 17, 1997, pp. 175-193.
- ALGUACIL, J. y DENCHE, C. «La vivienda: cambios en la simbología, uso y lenguaje». *Documentación Social*, n.º 85, 1991, pp. 33-45.
- AMÉRIGO CUERVO-ARANGO, M. y ARAGONÉS, J. I. «A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction». *Journal of Environmental Psychology*, Vol. 17, 1997, pp. 47-57.
- ANDERSON, R. T. y LONGINO, Ch. F. «Concepts and measurement of the housing quality of older adults: developing a public-health approach». En Folts, E. W. y Yeatts, D. E. (Eds.). *Housing and the Aging Population: Options for the New Century*. Issues in Aging, Vol. 2. New York, 1994, Garland, pp. 285-310.
- AURÍA, A. y PÉREZ, M. D. «Los mayores y la vivienda». *Documentación Social*, n.º 85, 1991, pp. 187-198.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID. *Padrón Municipal de Habitantes de 1996 actualizado a Diciembre de 1997*. (selección de población de 65 a 84 años residiendo en vivienda familiar en el municipio de Madrid). (Fichero en soporte electrónico).
- BAKER, P. M. y PRINCE, M. J. «Supportive housing preferences among the elderly». En Pastalan, L. A. (Ed.). *Optimizing housing for the elderly: homes not houses*. New York, 1990, The Haworth Press, pp. 5-23.

- BAXTER, J.; SHETTERLY, S. M.; EBY, C.; MASON, L.; CORTESE, Ch. F. y HAMMAN, R. F. «Social Network Factors Associated With Perceived Quality of Life. The San Luis Valley Health and Aging Study». *Journal of Aging and Health*, Vol. 10, n.º 3, 1998, pp. 287-310.
- BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO. «Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos». *Boletín Oficial del Estado*, n.º 282, 1994, pp. 36129-36146.
- BOND, J. «Living arrangements of elderly people». En Bond, J.; Coleman, P. y Peace, Sh. (Eds.). *Ageing in society. An introduction to social gerontology*. London, 1993, Sage, (2ª edición), pp. 200-225.
- BONVALET, C. «The extended family and housing in France». En Forrest, R. y Murie, A. (Eds.). *Housing and family wealth. Comparative international perspectives*. London, 1995, Routledge, pp. 148-167.
- BOWLING, A.; FARQUAR, M.; GRUNDY, E.; y FORMBY, J. «Changes in life satisfaction over a two and a half year period among very elderly people living in London». *Social Science and Medicine*, Vol. 36, n.º 5, 1993, pp. 641-655.
- BROESE VAN GROENOU, M.; VAN TILBURG, Th.; LEEUW, E. de y LIEFBROER, A. C. «Data collection». En Knipscheer, C. P. M.; Jong Gierveld, J. de; Van Tilburg, T. G. y Dykstra, P. A. (Eds.). *Living arrangements and social networks of older adults*. Amsterdam, 1995, V. U. University Press, V. U. Boekhandel, pp. 185-197.
- BROMLEY, D. B. *Human Ageing. An Introduction to Gerontology*. Harmondsworth, 1988, Penguin Books, 325 p.
- CALLAHAN, J. J. Jr. «Introduction: Aging in Place». En Callahan, J. J. Jr. (Ed.) *Aging in Place*. Amityville, New York, 1993, Baywood Publishing Company, 141 p.
- CARP, F. M. y CARP, A. «The Ideal Residential Area». *Research on Aging*, Vol. 4, n.º 4, 1982, pp. 411-439.
- CARP, F. M. y CHRISTENSEN, D. L. «Technical environmental assessment predictors of residential satisfaction. A study of elderly women living alone». *Research on Aging*, Vol. 8, n.º 2, 1986, pp. 269-287.
- COMUNIDAD DE MADRID. *Censo de Población y Vivienda de 1991*. (Selección de población de 65 y más años residiendo en vivienda familiar en el municipio de Madrid). (Fichero en soporte electrónico). 1993.
- CRIBIER, F. «Le Logement à l'heure de la Retraite: l'exemple des Parisiens». Bonvalet, C. y Merlin, P. (Eds.). *Transformation de la Famille et Habitat*. París, 1988, INED, Travaux et Documents, Cahier n.º 120, pp. 107-124.
- DE LEEUW, E. D. y NICHOLLS, W. L. II. «Technological Innovations in Data Collection: Acceptance, Data Quality and Costs». *Sociological Research Online*, Vol. 1, n.º 4, 1996.
- DUPUIS, A. y THORNS, D. C. «Home, home ownership and the search for ontological security». *The Sociological Review*, Vol. 46, n.º 1, 1998, pp. 24-47.
- EVANDROU, M. y VICTOR, Ch. «Differentiation in Later Life: Social Class and Housing Tenure Cleavages». En Bytheway, B.; Keil, T.; Allatt, P. y Bryman, A. (Eds.). *Becoming and Being Old. Sociological Approaches to Later Life*. London, 1989, Sage Publications, pp. 104-120.
- FOGEL, B. S. «Psychological Aspects of Staying at Home». En Callahan, J. J. Jr. (Ed.) *Aging in Place*. Amityville, New York, 1993, Baywood Publishing Company, pp. 19-28.
- FOKKEMA, T.; GIERVELD, J. y NIJKAMP, P. «Big Cities, Big Problems: Reason for the Elderly to Move?». *Urban Studies*, Vol. 33, n.º 2, 1996, pp. 353-377.
- GOLANT, St. M. y LAGRECA, A. J. «Housing quality of U. S. elderly households: Does aging in place matter?». *The Gerontologist*, Vol. 34, n.º 6, 1994, pp. 803-814.
- GONYEA, J. G.; HUDSON, R. B. y SELTZER, G. B. «Housing preferences of vulnerable elders in suburbia». En Pastalan, L. A. (Ed.) *Optimizing housing for the elderly: homes not houses*. New York, 1990, The Haworth Press, pp. 79-95.
- HARE, P. H. «Frail Elders and the Suburbs». En Callahan, J. J. Jr. (Ed.) *Aging in Place*. Amityville, New York, 1993, Baywood Publishing Company, pp. 61-71.

- HIGGINS, D. P. «Home equity as an income source for older adults». En Folts, E. W. y Yeatts, D. E. (Eds.). *Housing and the Aging Population: Options for the New Century*. Issues in Aging, Vol. 2. New York, 1994, Garland, pp. 311-337.
- INSTITUTO DE ECONOMÍA Y GEOGRAFÍA, CONSEJO SUPERIOR DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS. *Encuesta Estrategias residenciales de las personas de edad en Madrid*. 1994.
- : *Encuesta Envejecer en Casa. Estudio sobre la vivienda y el envejecimiento en Madrid*. 1998.
- JIROVEC, R. L.; JIROVEC, M. M. y BOSSE, R. «Residential satisfaction as a function of micro and macro environmental conditions among urban elderly men». *Research on Aging*, Vol. 7, n.º 4, 1985, pp. 601-616.
- LEAL MALDONADO, J. y CORTÉS ALCALÁ, L. *La estructura residencial de la Comunidad de Madrid. Informe monográfico del tomo 7 de los Censos de Población y Vivienda de 1991*. Madrid, 1993, Comunidad de Madrid, Consejería de Economía, 88 p.
- MUTSCHLER, Ph. H. «Where Elders Live». En Callahan, J. J. Jr. (Ed.) *Aging in Place*. Amityville, New York, 1993, Baywood Publishing Company, pp. 5-18.
- PASTALAN, L. A. (Ed.). *Aging in place: the role of housing and social supports*. New York, 1990, The Haworth Press, 130 p.
- PYNOOS, J. «Strategies for Home Modification and Repair». En Callahan, J. J. Jr. (Ed.) *Aging in Place*. Amityville, New York, 1993, Baywood Publishing Company, pp. 29-38.
- SILVERSTONE, B. M. y HOROWITZ, A. «Aging in Place. The Role of Families». En Callahan, J. J. Jr. (Ed.) *Aging in Place*. Amityville, New York, 1993, Baywood Publishing Company, pp. 39-47.
- TINKER, A. *The elderly in modern society*. London, 1984, Longman, 369 p.
- VICTOR, Ch. R. *Old Age in Modern Society: A Textbook of Social Gerontology*. London, 1987, Croom Helm, 338 p.

RESUMEN: *El entorno residencial de los mayores en Madrid*. El objetivo de este artículo es estudiar el ámbito residencial de los mayores que envejecen en su casa y la percepción que tienen sobre este medio, para obtener un mejor conocimiento de los aspectos que deberían modificarse a fin de incrementar su satisfacción. Las fuentes utilizadas son el Censo de Población y Vivienda de 1991 y la Encuesta Envejecer en Casa de 1998. A grandes rasgos, los viejos madrileños viven en casas viejas, de las que son propietarios, sin problemas de hacinamiento pero con carencias dotacionales. Durante la mayor parte de su vida adulta han residido en el mismo barrio, un entorno que actualmente está afectado por los problemas propios de las grandes ciudades, y en el que se integran socialmente mediante actividades que no requieren demasiado esfuerzo físico o monetario. Las deficiencias residenciales afectan de forma más acusada a aquellos grupos más vulnerables en lo económico y social: mujeres, rentas bajas, menor nivel de instrucción, peor salud, ... De esta forma, 2 de cada 10 mayores cambiaría de casa y/o de entorno residencial, debido sobre todo a condiciones negativas en habitabilidad, adaptación o equipamientos, y buena parte de los que no se mudarían aducen motivos como la costumbre y los recuerdos, o la imposibilidad para moverse en razón de una avanzada edad, mala salud, o escasos recursos.

PALABRAS CLAVE: Población mayor, entorno residencial, características de la vivienda, del barrio y del vecindario, Madrid.

RESUMÉ: *Environnement résidentiel de la population âgée à Madrid*. Cet article étudie l'environnement résidentiel de la population qui vieillit chez-eux et la perception qui réalisent sur cet environnement. L'objectif est d'obtenir la meilleure connaissance des aspects résidentiels que devraient être modifiés pour augmenter leur satisfaction résidentielle. Les données utilisées sont le recensement de la population et du logement de 1991 et l'enquête

vieillir à la maison de 1998. La population âgée Madrilène occupe des logements très vieux, la propriété du logement est très élevée, il n'y a pas des problèmes d'entassement, mais il y manquent quelques dotations. Les vieilles, pendant la plus partie de leur vie adulte, ont habité au même quartier, un environnement qu'actuellement est touché par des problèmes caractéristiques des grandes villes, où ils sont intégrés grâce à qu'ils réalisent activités de loisir mais sans excessif effort physique or matériel. Les déficiences résidentielles touchent vraiment aux ceux-ci le plus vulnérables: les femmes, ceux-ci avec des revenus les plus faibles, avec un plus petit niveau d'instruction, la mauvaise santé, ... Ainsi donc, deux sur dix personnes âgées déménagerait de logement et/ou de quartier à cause des conditions négatives d'habitabilité, d'adaptation ou de dotations; ceux-ci qui ne déménageraient pas allèguent raisons comme l'habitude et la mémoire, de même que l'impossibilité pour faire un déménagement à cause de l'âge, la petite santé ou la pénurie des ressources.

MOTS CLÉ: population âgée, environnement résidentiel, conditions du logement, du quartier et du voisinage, Madrid.

ABSTRACT: *Residential environment of the elderly people living in Madrid.* The aim of this paper is to study the residential environment and its perception by the elderly people ageing in place in Madrid, to obtain a better knowledge of the elements to modify in order to increase their satisfaction. The Censo de Población y Vivienda (1991) and the Survey Ageing in Place (1998) are used. In general terms, old people live in old houses, as owners, not crowded but with lack of facilities. These people have been living for a long time in the same neighbourhood, an environment affected by the problems characteristic of big cities, and are integrated in the neighbour by means of activities requiring not to much physical or financial effort. Residential lacks affect mainly to that groups with social and economic vulnerability: female, lower income and educational level, worse health status,... So, two out ten aged people would move mainly due to the negative conditions of habitability, adaptation and facilities. Moreover, reasons for not moving are related to the force of habit, the memories, or consequence of age, bad health or less resources.

KEY WORDS: elderly people, residential environment, housing conditions, neighbourhood and neighbours, Madrid.