

Más allá del ascensor

Movilidad accesible y barreras
en edificios y viviendas

OTIS

 **ILUNION**

 grupo social
ONCE

Realizado por:

Otis Mobility S. A. e ILUNION Accesibilidad

OTIS

 **ILUNION**

 grupo social
ONCE

Mayo de 2024

Índice →

01.	Resumen ejecutivo	5
02.	Introducción	7
03.	Metodología	9
	3.1. Revisión documental y análisis estadístico	9
	3.2. Aproximación cualitativa	9
04.	Accesibilidad en edificios y viviendas: lo que dicen los estudios previos	12
05.	Marco de políticas y normativo	16
	5.1. Ámbito internacional y europeo	16
	5.2. Normativa estatal y autonómica sobre accesibilidad	17
06.	Accesibilidad de las viviendas en España y sus determinantes: las fuentes estadísticas	20
	6.1. Panorama general: claves de la accesibilidad y la adaptación al envejecimiento	20
	6.2. Accesibilidad de las viviendas principales	23
	6.3. Perfil de las viviendas principales sin ascensor en bloques de pisos de 3 o más alturas	29
	6.4. Perfil de las viviendas principales adaptadas a las necesidades del envejecimiento	34
	6.5. Perspectiva territorial	38
	6.6. Las personas residentes en viviendas principales	42
	6.7. Personas con limitaciones para las actividades de la vida diaria	47
	6.8. Dificultades para desenvolverse con normalidad en la vivienda por parte de las personas con discapacidad (Encuesta EDAD, 2020)	53
	6.9. Resumen de aspectos clave	58

07.	Voces de la accesibilidad: experiencia vivida y perspectivas profesionales	60
7.1.	Avances en la implantación de la accesibilidad y carencias persistentes	60
7.2.	Principales adaptaciones en la vivienda	62
7.3.	Barreras de accesibilidad en edificios	63
7.4.	Edificios sin ascensor o con carencias en su accesibilidad	66
7.5.	Edificios antiguos y resistencias en el alquiler	69
7.6.	Comunidades de vecinos: entre la necesidad, el freno económico y el conflicto	69
7.7.	¿Cómo influyen las barreras en la vida cotidiana de las personas con necesidades de accesibilidad?	72
7.8.	Género, barreras y accesibilidad	76
7.9.	Ayudas públicas: impulso y trabas	77
7.10.	Aspectos facilitadores y carencias en la normativa	80
7.11.	Resumen de aspectos clave	81
08.	Buenas prácticas de política pública	83
8.1.	Plan Transforma Madrid. Ayuntamiento de Madrid	83
8.2.	Ayuntamiento de Barcelona	85
8.3.	Oficina Municipal de Asesoramiento en materia de Accesibilidad, Ascensores y Eficiencia Energética. Ayuntamiento de Sevilla	86
09.	Conclusiones y propuestas	88
9.1.	Conclusiones	88
9.2.	Propuestas	91
10.	Bibliografía	92
10.1.	Marco normativo	92
10.2.	Referencias bibliográficas	92

01. Resumen ejecutivo

El **objetivo** del presente estudio consiste en caracterizar la situación de accesibilidad de viviendas y edificaciones en España, en especial en relación a la movilidad y el desplazamiento, así como la magnitud y consecuencias de estas barreras en la población afectada por ellas.

La investigación aplica una **metodología plural**, que combina la revisión de estudios previos en este ámbito, incluye el marco de políticas y normativo y realiza un análisis de las **fuentes estadísticas**. Cuenta, además, con una **vertiente cualitativa** a través de 7 entrevistas con informantes clave (profesionales, entidades asociativas, responsables de políticas públicas) y la realización de 4 grupos de discusión, con personas con diferentes requerimientos de accesibilidad, además de variables como sexo, edad, tipo de vivienda, localidad de residencia, etc.

El estudio realiza desgloses territoriales, aplica una perspectiva de género, y considera factores como la edad, hábitat, entre otros. Se presentan, asimismo, buenas prácticas de política pública en el ámbito municipal.

Entre sus **principales resultados y conclusiones** cabe destacar:

1. El **marco legal** establece la obligatoriedad de la accesibilidad universal de los diferentes entornos, incluyendo edificaciones y viviendas. Se dispone de un **marco normativo y técnico** avanzado, sobre todo a partir del Código Técnico de la Edificación (2010), que incorpora dimensiones de accesibilidad relacionadas, sobre todo, con zonas comunes de edificios. Ahora bien, existen diferentes **lagunas** (accesibilidad de la vivienda, obligatoriedad efectiva de determinadas reformas, la incorporación de vertientes de la accesibilidad más allá de la física y sensorial: cognitiva) y **aspectos mejorables** en la legislación, incluyendo la propia Ley de Propiedad Horizontal.
2. De acuerdo a la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (INE, 2023), el **34,3% de las viviendas principales se encuentran en edificios que los residentes no consideran de fácil acceso** para cualquier persona (6,45 millones de viviendas), y **solo el 20,8% de las viviendas están preparadas para las condiciones propias del envejecimiento**.
3. En **bloques de pisos dos factores determinan la probabilidad que la vivienda sea considerada accesible** por sus residentes: la **antigüedad de construcción** del edificio y el **nivel de ingresos**. Sin embargo en **viviendas unifamiliares** (chalets, adosados...), la accesibilidad empeora en las viviendas construidas entre 1981 y 2010, por lo que no se dan diferencias significativas por nivel de renta.
4. Asimismo, la **disponibilidad de ascensor se asocia a la percepción de accesibilidad**, sobre todo en bloques de pisos.

5. La vertiente cualitativa coincide con las fuentes estadísticas al constatar cómo las principales barreras los **escalones** y **desniveles** en el **portal**, las **escaleras** para la comunicación entre plantas, la ausencia de **rampas** o rampas mal resueltas, **puertas** pesadas o estrechas, plataformas que se estropean, falta de **ascensor** o problemas con el mismo, además de incompreensión y apoyo de los vecinos.
6. Las **consecuencias** de las barreras de accesibilidad impactan en múltiples niveles interrelacionados: riesgo físico (además de sobreesfuerzo y desgaste), aislamiento social, estrés y frustración, privación de derechos. Estas consecuencias afectan tanto a las personas con requerimientos directos de accesibilidad como a sus familiares y cuidadores.
7. En cuanto a diferencias de **género**, por su mayor esperanza de vida, se da una **mayor proporción de personas con requerimientos de accesibilidad entre las mujeres, sobre todo a partir de los 65 años**. Son ellas quienes experimentan en mayor medida las barreras, de manera directa, **así como por ser ellas, mayoritariamente, quienes realizan actividades de cuidado**.

02. Introducción

Primera fase de la cuarentena

Desde mi ventana miro con detenimiento el exterior, tan cerca, pero tan lejano a la vez. Me pregunto, ¿qué día es hoy?"

Dora Fernández

Crisálidas. Poesía del encierro. 2021

El confinamiento por la pandemia del Covid-19 nos llevó a experimentar como sociedad el encierro en la vivienda. Situaciones de reclusión, impotencia y aislamiento que viven a diario miles de personas con requerimientos de accesibilidad y, por extensión, sus familias, a causa de diferentes barreras: escaleras entre plantas sin ascensor o carencia de otros elementos en las zonas comunes como rampas, barandillas...

La **accesibilidad**, en pocas palabras, consiste en la **calidad de los entornos para su uso con autonomía y seguridad**. Por ejemplo, para andar no basta con mover las piernas, sino que requiere un pavimento no deslizante (no es posible caminar sobre el hielo salvo con calzado especial) y, al menos, una mínima iluminación. Como hecho de la diversidad humana y su ciclo vital, una parte de la población usa (usamos) bastones, muletas, sillas de ruedas, entre otros apoyos para la movilidad. Las barreras de accesibilidad en la vivienda afectan, sobre todo, a personas mayores, con movilidad reducida u otras situaciones de discapacidad. E incluye no solo aspectos de movilidad en sentido estricto, sino referidos a la señalización y comprensión, a la comunicación visual, entre personas sordas, además de facilitar el acceso con carritos de bebé, la compra, etc. En la práctica, la accesibilidad beneficia la movilidad autónoma y segura de todas las personas.

Es preciso tener en cuenta, además, el **proceso de envejecimiento de la población**, una realidad actual y tendencia que plantea retos en el presente, así como a futuro, en el campo de la accesibilidad de edificios y viviendas.

A partir de la accesibilidad de la vivienda y del edificio, desde su portal a la movilidad en zonas comunes, nos desenvolvemos en la vida cotidiana, nos relacionamos con las demás personas, resulta posible la participación. Contar con un espacio de vivienda accesible constituye, por tanto, la base para ejercer los demás derechos.

Desde el 4 de diciembre de 2017, en cumplimiento de la **Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social**, es obligatoria la accesibilidad universal de los diferentes entornos, incluyendo los edificios.

A su vez, el artículo 10.1 de la **Ley de Propiedad Horizontal** establece la obligación de realizar obras de accesibilidad universal solicitadas por los propietarios/as mayores de 70 años o con discapacidad, sin la necesidad del consentimiento de la comunidad de propietarios/as siempre que el gasto no supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Para impulsar este cumplimiento legal y condiciones de vida de la ciudadanía, Administraciones Públicas, en sus distintos niveles competenciales, ponen a disposición de comunidades de propietarios diferentes ayudas y vías de financiación para acometer reformas que mejoren la habitabilidad de los edificios, incluyendo sus aspectos de accesibilidad.

Ahora bien, aun cuando se ha dado un avance en años recientes, sobre todo en edificaciones de nueva construcción, el aumento de la concienciación pública, avances tecnológicos, etc., persisten barreras en el parque de viviendas mayoritario, tanto en aspectos físicos como actitudinales, en el propio marco normativo, etc.

El presente estudio, iniciativa de Otis llevada a cabo por ILUNION Accesibilidad, se plantea como una contribución al debate en torno a la accesibilidad en edificios y viviendas. El **objetivo** del estudio consiste en caracterizar y analizar la situación de accesibilidad de viviendas y edificaciones en España, en especial en relación con la movilidad y el desplazamiento, así como la magnitud y consecuencias de estas barreras en la población afectada por ellas. Se trata, asimismo, de identificar prioridades de actuación y realizar propuestas de cara a mejorar la accesibilidad de edificios y viviendas en España.

Si bien las vertientes de la accesibilidad universal comprenden los aspectos sensoriales y cognitivos, el presente informe se centra en especial en aquellos más relacionados con la movilidad y el desplazamiento (si bien esto incluye, claro está, aspectos de señalización, sensoriales, etc.). Por otra parte, el estudio no se centra o desarrolla el problema fundamental del **acceso a la vivienda** y, en concreto, a la vivienda accesible, que es, en efecto, un desafío de la sociedad en su conjunto y, si cabe, en mayor medida, cuando se tienen requerimientos de accesibilidad. Se trata de una cuestión de fondo y relacionada.

Se tienen en cuenta variaciones territoriales, en la medida en que los datos estadísticos lo permiten, así como de manera aproximativa a través de la vertiente empírica. Asimismo, se aplica perspectiva de género en la investigación y el análisis de resultados.

Al tratarse de un asunto prioritario, en años recientes diferentes entidades han aportado estudios en relación con la accesibilidad de la vivienda. Esta investigación pretende contribuir, mediante la generación de conocimiento, a este debate y a la necesidad de impulsar la accesibilidad del parque de edificios y viviendas en España.

Una vez expuesta la metodología, los diferentes capítulos comprenden:

- La revisión de los **estudios previos**; una aproximación al marco de políticas y normativo;
- el análisis de las **fuentes estadísticas**;
- las “**voces de la accesibilidad**”, es decir, la **experiencia** vivida por una muestra cualitativa de personas con requerimientos de accesibilidad, así como perspectivas profesionales, de entidad asociativa, etc.
- se recogen, asimismo, **elementos de buena práctica** en políticas públicas en cuanto a rehabilitación de edificios y viviendas desde el punto de vista de la accesibilidad;
- por último, se aporta una relación de **conclusiones y propuestas**.

Corresponde agradecer a todas las personas que, a título particular, así como a entidades, empresa, instituciones públicas (se mencionan en el apartado metodología) han participado en el estudio con su experiencia y perspectiva.

03. Metodología

El estudio se basa en un enfoque plural, que combina el conocimiento disponible, elaboración de fuentes estadísticas, así como investigación empírica, mediante entrevistas y grupos de discusión. Se exponen estas líneas metodológicas.

◆ 3.1 Revisión documental y análisis estadístico

Se parte de una **revisión del conocimiento disponible** en este ámbito, a partir de una revisión bibliográfica y normativa. No se pretende una revisión sistemática, sino atenta a aquellos informes, artículos, etc. que aportan claves significativas y evidencias sobre el objeto.

Además, se ha llevado a cabo un **análisis estadístico** a partir de dos fuentes clave:

- Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas. Año 2021 (INE, 2023).
- Encuesta de Discapacidad, Autonomía Personal y Situaciones de Dependencia (EDAD), 2020 (INE, 2022).

El análisis tiene en cuenta variaciones territoriales, aplica perspectiva de género en el desglose de aspectos significativos, y presta atención a variables como la tipología y la antigüedad de los edificios, el régimen de tenencia de las viviendas, los ingresos netos de los hogares, la edad, las situaciones de discapacidad y las dificultades para la realización de las actividades de la vida diaria de las personas, entre otras.

◆ 3.2 Aproximación cualitativa

3.2.1 Entrevistas con informantes clave

Se han realizado 7 entrevistas abiertas con informantes clave en el ámbito del estudio, que comprenden el plano técnico (Colegios de Arquitectura); empresa (terapia ocupacional); entidad asociativa representante de personas con discapacidad; así como responsables de políticas públicas de vivienda y rehabilitación (Tabla 1).

Tabla 1: Entrevistas con informantes clave

Nombre	Entidad	Responsabilidad	Ámbito
Colegios de Arquitectura			
Delfín Jiménez	Asociación Española de Profesionales de la Accesibilidad Universal (ASEPAU). EQAR, EQuipo de ARquitectura para un urbanismo y edificación accesibles	Presidente ASEPAU. Coordina la formación de Accesibilidad en el Colegio de Arquitectos de Madrid con el apoyo de Fundación ONCE	C. Madrid/ estatal

Nombre	Entidad	Responsabilidad	Ámbito
Rosa Regatos	Colegio de Aparejadores de Madrid y CEAPAT (Imsero)	Comisión de Accesibilidad del Colegio de Arquitectos Técnicos y Servicio de asesoramiento para la adaptación de la vivienda (Centro de referencia en Accesibilidad -CEAPAT)	Estatal
Empresa/Economía social			
Teresa Villegas	ILUNION Vida Senior	Terapeuta ocupacional. Servicio de Terapia Ocupacional a Domicilio Distrito de Hortaleza. Ayuntamiento de Madrid	Estatal/ Madrid
Entidades asociativas discapacidad			
Judit Díaz Sese	Cocemfe	Arquitecta. Responsable del área de Accesibilidad y Vida Independiente	Estatal
Responsables de políticas públicas: vivienda y rehabilitación			
Isabel Calzas	D.G. Políticas de Vivienda y Rehabilitación. Ayuntamiento de Madrid	Directora Gral.	Madrid
Joan Recasens	Gerència d'Habitatge (Instituto Municipal de la Vivienda y la Rehabilitación de Barcelona-IMHAB). Ayuntamiento de Barcelona	Adjunto al gerente	Barcelona
Anna Rigalt	Departament Foment a la Rehabilitació de l'IMHAB. Ayuntamiento de Barcelona	Jefa del Departamento	Barcelona
Sara Gasull	Departament de Manteniment i Rehabilitació de l'IMHAB. Ayuntamiento de Barcelona	Jefa del Departamento	Barcelona
María Castells	Institut Municipal de Persones amb Discapacitat. Ayuntamiento de Barcelona	Equipo técnico	Barcelona
Ferran Urgell	Institut Municipal de Persones amb Discapacitat. Ayuntamiento de Barcelona	Equipo técnico	Barcelona
Manuel Burgos	Oficina Municipal de Asesoramiento en materia de Accesibilidad, Ascensores y Eficiencia Energética. EMVISESA (Empresa Municipal de la vivienda de Sevilla). Ayuntamiento de Sevilla	Coordinador técnico	Sevilla

3.2.2 Grupos de discusión

De cara a captar la experiencia directa de las personas más afectadas por las barreras de accesibilidad en la vivienda y la edificación, en especial aquellas relacionadas con la movilidad, así como sus prioridades percibidas, se han realizado **4 grupos de discusión** que, bajo criterios de **representatividad cualitativa**, responden a las siguientes cuotas y perfiles:

Tabla 2: Grupos de discusión: perfil de integrantes

Grupo	Perfil de integrantes
GD.1. Personas con discapacidad y requerimientos leves/moderados de apoyos/condiciones de accesibilidad.	Predominan situaciones como uso de bastones/muletas, andadores o sin ellos (p.e., Hemiplejía).
GD.2. Personas con discapacidad y requerimientos moderados a intensos de apoyos/condiciones de accesibilidad.	Deambulación con asistencia de productos de apoyo (bastones, andadores) o personas usuarias de sillas de ruedas.
GD.3. Familiares de personas con discapacidad y requerimientos de accesibilidad en la movilidad.	Familiares de personas en situación de discapacidad de distinto tipo y grado, usuarias de productos de apoyo tipo bastón/andador a silla de ruedas.
GD.4. Personas mayores de 65 años, con diferentes situaciones de movilidad y requerimientos de accesibilidad.	Personas mayores con diferentes requerimientos: desde uso de bastones, andadores, a sillas de ruedas.

Los diferentes grupos, con un total de 27 participantes, incluyen hombres y mujeres, viviendas unifamiliares y en bloques de pisos, en diferentes alturas, con y sin ascensor o con ascensores deficitarios. Asimismo, se representan diferentes situaciones de accesibilidad en portales y accesos, escaleras y en las propias viviendas. Si bien predominan las situaciones de movilidad reducida relacionada con aspectos físicos, también se combinan, en algunos casos, con discapacidad visual.

La muestra incluye, asimismo, participantes de diferentes tamaños de ciudad (grande, mediana, zona rural) y comunidades autónomas (Castilla y León, Castilla-La Mancha, Madrid, Murcia, País Vasco).

La elaboración de conclusiones y propuestas toma en consideración los resultados de las diferentes vertientes.

04. Accesibilidad en edificios y viviendas: lo que dicen los estudios previos

Las barreras en edificios y viviendas condicionan la vida de las personas con discapacidad, mayores o con requerimientos de accesibilidad. La accesibilidad del edificio y la vivienda marca la diferencia entre vivir en un hogar donde nos podemos mover libremente, integrado en la comunidad o sufrir situaciones de reclusión, impotencia y aislamiento. No solo por parte de la persona directamente afectada por los requerimientos de accesibilidad, sino por parte de su entorno familiar directo, en ocasiones desde responsabilidades de apoyo y cuidado.

Por ello, al tratarse de **una cuestión básica para que las personas con discapacidad y otros colectivos vulnerables puedan ejercer los demás derechos, es objeto prioritario de atención desde distintas organizaciones**: entidades asociativas, colegios de arquitectos, ámbito académico, prensa, empresas relacionadas con la edificación y vivienda.

Adquiere, además, un interés creciente ante las tendencias de **envejecimiento poblacional**. En este contexto, la producción de estudios e informes, reportajes, es significativa. Dichos estudios **abordan distintos focos**: el estado de la accesibilidad y sus implicaciones, las cuestiones legislativas, etc. Se aporta un panorama de los principales resultados aportados por estos estudios.

Corresponde empezar por el estudio monográfico del **Observatorio de Accesibilidad de Fundación ONCE** dedicado a la **accesibilidad de la vivienda en España** (Fundación ONCE, 2013). Realizado en colaboración con el Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI), constató cómo solo el 2% de las zonas comunes de acceso a la vivienda desde la calle resultaban plenamente accesibles.

Entre los diferentes estudios destacan los informes periódicos realizados por la **Fundación Mutua de Propietarios**, en colaboración con la **Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona**. Estos estudios se apoyan habitualmente en una encuesta dirigida a un panel de consumidores, con y sin discapacidad. Cabe destacar entre sus resultados:

El estudio de la Fundación Mutua de Propietarios **La accesibilidad de las viviendas en España** (FMP, 2018) encontró una mejoría en diferentes elementos de accesibilidad con respecto a la situación identificada por el Observatorio de Fundación ONCE en 2013. Aun así, a partir de la encuesta constataba la persistencia de importantes carencias:

- **El 63% de los edificios no son accesibles de la calle al portal**, porque en 6 de cada 10 edificios existen **escaleras** en esta zona y solo el 28% tiene rampa que en algunos casos no es plenamente funcional.

4. Accesibilidad en edificios y viviendas: lo que dicen los estudios previos

- El 14% de los edificios no contaba con **portero automático**. Y, de los que lo tenían, **el 32% no es accesible para una persona en silla de ruedas y únicamente el 29% tiene video-portero, dando un resultado de un escaso 9% de accesibilidad universal en este aspecto.**
- **Entre un 20 y un 25% de los encuestados encontraron dificultades en usar la puerta de acceso al edificio** por el peso de la misma o por dificultades en utilizar la cerradura. Y hasta un 61% indicó que la puerta no se aguanta sola o que se cierra demasiado rápido. La accesibilidad de la puerta de entrada al edificio, pues, baja al 44%.
- Un **22% de los edificios de las personas encuestadas carecía de ascensor**, importante indicador de falta de accesibilidad universal. En los que sí hay, el anuncio sonoro (solo el 15%) y los botones en braille (solo el 63% de los casos) son los elementos menos presentes, de manera que solo el 7% de los ascensores son universalmente accesibles.
- Además, las personas con necesidades especiales de accesibilidad no pueden tampoco disfrutar plenamente de los elementos comunes como piscinas o jardines, dado que solo se consideran accesibles el 54% de las zonas comunes.
- El 70% de los encuestados desconoce la norma (art. 10.1 LPH) que permite hasta un determinado importe a los propietarios mayores de 70 años o con discapacidad forzar adaptaciones de accesibilidad universal sin la necesidad del consentimiento de la comunidad de propietarios.

El informe constataba, además, desde una perspectiva conclusiva, envejecimiento del parque de vivienda en España que ya presupone un problema importante de adaptación de este en cuanto a la accesibilidad.

Por su parte, el informe **Movilidad Reducida y accesibilidad** en el edificio (FMP y Cocemfe, 2019), a partir de encuesta a panel de consumidores, señala:

- **El 4% de las personas con movilidad reducida (100.000 personas) no sale nunca de casa.** Este porcentaje aumenta hasta el **42% entre las personas con movilidad reducida que se pasan muchos días sin salir de casa, siendo uno de los principales motivos la falta de adaptación del edificio.** En este sentido, el 33% considera que si su edificio estuviera más adaptado saldría más de casa, un porcentaje que se duplica en edificios que no tienen ascensor.

En este contexto, el **contar con ascensor** constituye (y así lo corrobora el presente estudio), en la percepción de las personas con movilidad reducida, **el factor determinante:**

- Pese a ser edificios donde viven personas que tienen movilidad reducida, **el 18% no dispone de ascensor**, lo que supone una gran barrera arquitectónica.
- **Las personas que no cuentan con ascensor priorizarían tener este elemento.** Por su parte, para las personas que ya tienen ascensor, las puertas automáticas y las rampas son los principales elementos de mejora.

4. Accesibilidad en edificios y viviendas: lo que dicen los estudios previos

En 2020, la Fundación Mutua de Propietarios en colaboración con la Cátedra Unesco de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili publicó el informe **“La accesibilidad de las viviendas construidas en España a partir de 2011”**, en el que denunciaba que si bien se observa una leve mejoría en los edificios construidos después de 2011, “en cuanto a la “accesibilidad legal”, sólo un 5% de los edificios construidos después de 2011 son totalmente accesibles en todos sus puntos (en el itinerario desde la calle a la puerta del piso), a pesar de que ya debieron construirse conforme a los requisitos que marca la ley.

Por su parte, el estudio “El acceso a la vivienda y las necesidades de apoyo de las personas con discapacidad física en España”, iniciativa de Impulsa Igualdad (ILUNION Accesibilidad, 2023) señala cómo las barreras de acceso a la vivienda y las asociadas a la accesibilidad limita la vida de muchas personas en este colectivo, e incide en los requerimientos de apoyo para alcanzar una vida independiente.

Barreras económicas y actitudinales

La Guía **¿Cómo gestionar la accesibilidad? Comunidades de Propietarios** (Fundación ONCE, 2018) se señalan los motivos por los que no se cumple con las normas de accesibilidad. Así, la **principal razón es la económica**. Le sigue como segunda causa el desconocimiento de los derechos y obligaciones que conlleva formar parte de un vecindario.

El **“Primer estudio nacional sobre la vivienda a partir de los 55 años”**, realizado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) y Leroy Merlin y SIGMADOS (2024), se centra en la perspectiva de las personas mayores de 55 años ante la adaptación de la vivienda a los requerimientos del envejecimiento. El estudio identifica **3 frenos o trabas principales** a la hora de acometer reformas para habilitar la vivienda:

- La principal barrera para que hagan las reformas es la económica.
- Le sigue una cuestión más **actitudinal**, como es **no querer hacer obras**, lo que refleja que las reformas **se perciben como una complicación**.
- A las personas mayores de 55 años **les cuesta pensar y proyectar reformas de la vivienda que tengan en cuenta el factor de la edad**. “Queremos evitar la vejez no pensando en ella”.

Si bien estos frenos refieren a la vivienda, coinciden con las reticencias que el presente estudio identifica asimismo en la comunidad de propietarios a la hora de acometer reformas de accesibilidad en el edificio.

Las consecuencias sobre la salud y la participación

En cuanto a la influencia de la ergonomía, la accesibilidad y la movilidad en la salud de las personas usuarias de los edificios, destaca el estudio de Acha, C., & et al. (2022), "Edificios y salud". Basado en la perspectiva de un grupo de expertos, con diferentes perfiles profesionales, la falta de autonomía e independencia, cuando la vivienda se convierte en una prisión el lugar, redundan en el aumento del malestar y afectan negativamente a la salud:

"Es una realidad cómo, inconsciente y silenciosamente, la falta de accesibilidad deteriora el estado de ánimo, limita la interacción y elimina la autonomía, y con ello la toma de decisiones, hasta provocar la anulación como persona." (Acha et ál., 2022: 219).

Un mal diseño, la falta de accesibilidad y la no consideración de la ergonomía las ocasionan obstáculos como resaltes en los pavimentos, escalones sueltos, la ausencia de ascensor y otros, que pueden producir:

- **Consecuencias físicas:** al caer por escaleras no señalizadas o resbalones en pavimentos. Sobrepeso por no poder salir de casa. Enfermedades por sedentarismo o falta de sol, entre otros. Pérdida de autonomía y limitaciones.
- **Consecuencias psicológicas:** trastornos de ansiedad o estrés al no poder comunicarse. Dificultades de interacción y tristeza por aislamiento forzoso. Miedo y vergüenza por la falta de autonomía.

05. Marco de políticas y normativo

La accesibilidad universal se entiende como un derecho inherente de las personas con discapacidad, como la base para ejercitar los demás derechos y libertades fundamentales. En el caso de la vivienda y edificios, la accesibilidad es una condición imprescindible y soporte para el movimiento y la comunicación, para poder llevar a cabo actividades y participar en distintos ámbitos: los espacios públicos, la educación, el empleo, centros sanitarios y relacionados con la autonomía personal, etc.

El presente apartado sitúa las referencias clave del marco normativo internacional, europeo y de ámbito estatal español.

◆ 5.1 Ámbito internacional y europeo

Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad

El artículo 9 de la **Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad** se refiere a la accesibilidad universal afirmando:

“A fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, los Estados Partes adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales”.

El artículo 9 sobre Accesibilidad de la Convención se aplica, entre otros ámbitos, a los espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación.

Estrategia Europea sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad 2021-2030

La Estrategia Europea sobre los Derechos de las personas con Discapacidad 2021-2030 señala la **vivienda accesible e inclusiva** como elemento indispensable para que las personas con discapacidad disfruten una vida digna. En este sentido, la Comisión insta a los Estados miembros a:

- Promover y garantizar la financiación para la obtención de una vivienda social accesible e inclusiva en materia de discapacidad, especialmente en el caso de las personas mayores con discapacidad, y hacer frente a los desafíos que plantean las personas sin hogar con discapacidad.

◆ 5.2 Normativa estatal y autonómica sobre accesibilidad

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social

La **Ley General de los Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social** (LGDPD), establece definiciones, ámbitos de aplicación y plazos en relación con la accesibilidad universal.

Esta norma define la accesibilidad universal como:

“La condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. En la accesibilidad universal está incluida la accesibilidad cognitiva para permitir la fácil comprensión, la comunicación e interacción a todas las personas. La accesibilidad cognitiva se despliega y hace efectiva a través de la lectura fácil, sistemas alternativos y aumentativos de comunicación, pictogramas y otros medios humanos y tecnológicos disponibles para tal fin. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.” (Art. 2)

Corresponde tener en cuenta, además y de manera complementaria, el concepto de los **ajustes razonables**:

“Son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.” (Art. 2)

La Ley General de Discapacidad comprende entre sus **ámbitos de aplicación** los **espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación**. Y especifica los plazos en los que deben cumplirse las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en el ámbito de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (Disposición adicional tercera):

- b) Para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones:**
- Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010.
 - Espacios y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017.

La ley establecía que el 4 de diciembre de 2017, todas las comunidades de propietarios susceptibles de ajustes razonables debían haber adaptado sus instalaciones. Sin embargo, el parque inmobiliario español sigue siendo poco accesible y, a pesar de los avances, persiste el incumplimiento de esta legislación.

Más allá de esta ley, existe un **marco normativo y técnico avanzado**, con un recorrido ya considerable. Cabe destacar:

- Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el **Código Técnico de la Edificación**, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el **Código Técnico de la Edificación**, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de **accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad**.
- Orden Ministerial VIV/561/2010, de 1 de febrero, dirigida a desarrollar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, complementa al Real Decreto 173/2010.
- Decreto 505/2007, de 20 de abril de 2007, por el que se aprueban las **condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación** de las personas con discapacidad para el **acceso y utilización** de los **espacios públicos urbanizados y edificaciones**.

Además, junto al marco legislativo estatal, la mayoría de **comunidades autónomas** y numerosos **municipios** regulan también la accesibilidad universal a través de sus propias leyes de accesibilidad autonómicas y ordenanzas municipales.

En la perspectiva aportada por informantes clave en el presente estudio, se señala cómo este marco normativo se basa en las dimensiones y medidas relacionadas con la accesibilidad física, sin atender de manera suficiente otras vertientes (accesibilidad auditiva, cognitiva, etc.). Por otro lado, apenas atiende los aspectos relacionados con la accesibilidad de la vivienda.

En suma, existe un amplio cuerpo legislativo en el que se regulan las condiciones de accesibilidad que deben reunir los espacios y edificaciones, así como un mandato claro de su efectividad en fecha 4 de diciembre de 2010 para espacios y edificaciones nuevos y 4 de diciembre del 2017 para aquellos ya existentes que sean susceptibles de ajustes razonables. Se cuenta también con un amplio conocimiento técnico para la puesta en práctica de soluciones.

Obras de accesibilidad en edificios: Ley de Propiedad Horizontal

Las obras de accesibilidad en los edificios están regidas por dos leyes:

- Por un lado, la [Ley de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad](#).
- Y, por otro, la [Ley de Propiedad Horizontal](#), modificada recientemente.

El artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece la obligación de realizar obras de accesibilidad universal solicitadas por los propietarios/as mayores de 70 años o con discapacidad, sin la necesidad del consentimiento de la comunidad de propietarios/as siempre que el gasto no supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En el caso de que el gasto sea superior a las 12 mensualidades, la situación varía. El afectado que necesita las actuaciones de accesibilidad puede correr con el importe restante. Pero los demás propietarios están obligados a hacerse cargo de esas 12 mensualidades.

Como se observará, los frenos ante el desembolso económico suponen uno de los principales problemas a la hora de acometer reformas de accesibilidad en el edificio, por lo que CERMI plantea la necesidad de introducir mejoras legales, acompañadas de financiación, en esta Ley de Propiedad Horizontal.

06. Accesibilidad de las viviendas en España y sus determinantes: las fuentes estadísticas

El presente capítulo ofrece un análisis sobre la accesibilidad y la adaptación de las viviendas al envejecimiento, a través de la percepción de quiénes viven en ellas, desde dos fuentes estadísticas de referencia:

- **La Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021)** (INE, 2023), complementaria del Censo de Población y Viviendas 2021, proporciona información sobre la accesibilidad de los edificios en los que se ubican las viviendas principales, la dotación de ascensores de estos edificios y la adaptación de las viviendas a las necesidades propias del envejecimiento de las personas.
- **Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia (EDAD)**, 2020 (INE, 2022). En concreto, se identifican las dificultades para desenvolverse con normalidad en la vivienda por parte de las personas con discapacidad: las principales barreras y a quienes afectan en mayor medida.

El análisis considera la percepción de la accesibilidad de las viviendas y edificios, así como sus determinantes, se aplican desgloses por género en aspectos significativos, y se atienden variaciones territoriales.

6.1 Panorama general: claves de la accesibilidad y la adaptación al envejecimiento

La ECEPOV-2021 cuantifica el número de viviendas principales en 18,81 millones. **Casi la mitad de estas viviendas (47,4%) están situadas en municipios de menos de 50.000 habitantes**, el 13% en municipios de entre 50.001 y 100.000 habitantes, el 23,8% en municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes y el 15,9% restante en municipios de más de 500.000 habitantes.

Un tercio de las viviendas principales (33,1% del total, 6,23 millones de viviendas) están ubicadas en **edificios unifamiliares** (casas, chalés, adosados, pareados) mientras **dos tercios** (66,9%, 12,58 millones), **en edificios multifamiliares** (bloques de pisos).

Por **antigüedad**, el **32%** de las viviendas principales se construyó **antes de 1971**, el **47,1% entre 1971 y 2000**, y el **20,9%** restante **después del año 2000**.

6,45 millones de viviendas están ubicadas **en edificios que los residentes no consideran de fácil acceso para cualquier persona** (edificios no accesibles). Esto supone el **34,3% de las viviendas principales**.

Solo el 20,8% de las viviendas están, en opinión de sus residentes, adaptadas a las necesidades propias del envejecimiento de las personas.

El 48,1% de las viviendas (9,04 millones en total) están ubicadas en un edificio que tiene ascensor.

El 75,2% de las viviendas principales son propiedad de sus residentes, el 15,9% están alquiladas, el 2,9% cedidas gratis o a bajo precio, y el 6,9% restante responden a otras formas de tenencia.

Tabla 3: Número de viviendas principales, según determinadas características

Características	Número	Porcentaje (%)
Tamaño del municipio según las cifras de Padrón a 1 de enero de 2021		
De 50.000 habitantes o menos	8.906.728	47,4%
De 50.001 a 100.000 habitantes	2.439.304	13,0%
De 100.001 a 500.000 habitantes	4.467.727	23,8%
Más de 500.000 habitantes	2.996.287	15,9%
Tipo de edificio en el que está la vivienda		
Unifamiliar (chalé, adosado, pareado...)	6.226.472	33,1%
Multifamiliar (bloque de pisos)	12.583.574	66,9%
Régimen de tenencia de la vivienda		
Propia por herencia o donación	2.014.471	10,7%
Propia, por compra, totalmente pagada	7.173.695	38,1%
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	4.964.080	26,4%
Alquilada	2.999.460	15,9%
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	517.959	2,8%
Otra forma	1.140.381	6,1%

6. Accesibilidad de las viviendas en España y sus determinantes: las fuentes estadísticas

6.1

Características	Número	Porcentaje (%)
Año de construcción del edificio en el que está la vivienda		
Anterior a 1900	697.415	3,7%
De 1900 a 1920	485.561	2,6%
De 1921 a 1940	573.424	3,0%
De 1941 a 1950	572.603	3,0%
De 1951 a 1960	1.229.455	6,5%
De 1961 a 1970	2.462.551	13,1%
De 1971 a 1980	3.393.740	18,0%
De 1981 a 1990	2.443.938	13,0%
De 1991 a 2000	3.015.749	16,0%
De 2001 a 2010	3.412.408	18,1%
Posterior a 2010	523.201	2,8%
El edificio en el que está la vivienda tiene ascensor		
Tiene ascensor	9.041.925	48,1%
No tiene ascensor	9.768.121	51,9%
El edificio en el que está la vivienda es de fácil acceso a cualquier persona		
Es accesible	12.362.619	65,7%
No es accesible	6.447.427	34,3%
La vivienda está adaptada a necesidades propias del envejecimiento de las personas		
Está adaptada	3.907.117	20,8%
No está adaptada	14.902.929	79,2%
Total	18.810.046	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

El INE (2023b) define la **accesibilidad de un edificio** como la facilidad o dificultad de entrada a través del portal y del ascensor para las personas que puedan tener limitadas sus capacidades motoras o sensoriales, teniendo en cuenta el espacio inmediatamente anterior a la puerta de acceso al edificio, y los espacios de esa puerta hasta el propio hueco, o en su caso hasta el ascensor.

Asimismo, define como **vivienda adaptada al envejecimiento** a aquella que favorece la autonomía personal a personas mayores, con movilidad reducida o discapacidad, mejorando su calidad de vida tanto si cuentan con ayuda como si viven solas. Para adaptar el hogar será primordial eliminar barreras y aumentar la seguridad en los espacios. Ejemplos de adaptación son:

- **Accesos:** Evitar desniveles. Colocar barandillas en escaleras. Situar la habitación del anciano o discapacitado en la planta baja si existen varios pisos. Automatizar la apertura de puertas y procurar que tengan como mínimo una anchura de 80 centímetros. No poner alfombras ni objetos en los pasillos.
- **Suelos:** Firmes antideslizantes y de superficie lisa.
- **Baño:** Es recomendable ducha en lugar de bañera.

◆ 6.2 Accesibilidad de las viviendas principales

Perfil de las viviendas principales ubicadas en edificios accesibles

La Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021) incluye una pregunta sobre la accesibilidad del edificio en el que se ubica la vivienda, formulada en los siguientes términos: "¿El edificio es de fácil acceso para cualquier persona, incluso aquellas que tengan algún tipo de limitación?". Cuando se controla el **tipo de edificio**, se observa que **la proporción de viviendas principales situadas en edificios considerados accesibles es del 67,8% en el caso de viviendas situadas en bloques de pisos, y desciende al 61,5% en el caso de viviendas situadas en edificios unifamiliares.**

Tabla 4: Viviendas principales según si el edificio en el que están ubicadas es considerado accesible, por tipo de edificio en el que se ubican

Tipo de edificio en el que se encuentra la vivienda	Es accesible	No es accesible	Total
Unifamiliar (chalé, adosado, pareado...)	61,5%	38,5%	100,0%
Multifamiliar (bloque de pisos)	67,8%	32,2%	100,0%
Total	65,7%	34,3%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021)

La antigüedad de construcción del edificio en el que se ubica la vivienda influye de forma clara en la probabilidad de que dicho edificio sea considerado accesible:

- Solo **el 57,8%** de las viviendas ubicadas en edificios construidos **antes de 1951** son consideradas accesibles (el 61,7% entre 1951 y 1980), frente al **84,4% de las ubicadas en edificios construidos con posterioridad a 2010**.
- Al controlar **por tipo de edificio** se constata que mientras que entre los construidos antes de 1981 los unifamiliares se perciben en mayor proporción como accesibles, entre los construidos desde 1981 hasta la actualidad ocurre lo contrario. También se constata que en los edificios unifamiliares la proporción de los considerados accesibles cae para los construidos en el período 1981-2010 por debajo de la registrada para los construidos en años anteriores.

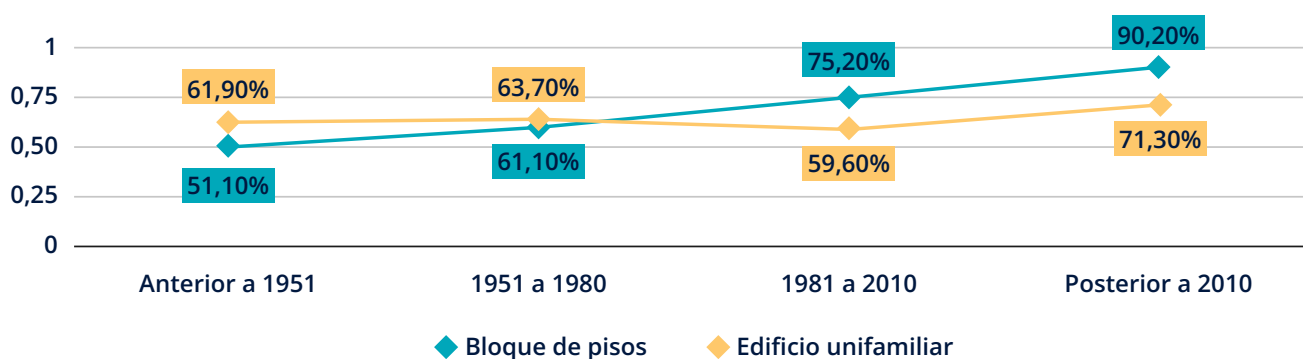
Tabla 5. Viviendas principales según si el edificio en el que están ubicadas es considerado accesible, por tipo de edificio en el que se ubican y año de construcción del edificio

Año de construcción del edificio en el que se ubica la vivienda	Es accesible	No es accesible	Total
Edificio unifamiliar			
Anterior a 1951	61,9%	38,1%	100,0%
De 1951 a 1980	63,7%	36,3%	100,0%
De 1981 a 2010	59,6%	40,4%	100,0%
Posterior a 2010	71,3%	28,7%	100,0%
Total	61,5%	38,5%	100,0%
Edificio multifamiliar			
Anterior a 1951	51,1%	48,9%	100,0%
De 1951 a 1980	61,1%	38,9%	100,0%
De 1981 a 2010	75,2%	24,8%	100,0%
Posterior a 2010	90,2%	9,8%	100,0%
Total	67,8%	32,2%	100,0%
Ambos tipos de edificio			
Anterior a 1951	57,8%	42,2%	100,0%
De 1951 a 1980	61,7%	38,3%	100,0%
De 1981 a 2010	69,9%	30,1%	100,0%
Posterior a 2010	84,4%	15,6%	100,0%
Total	65,7%	34,3%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

La siguiente figura presenta en la percepción de accesibilidad de las viviendas según su año de construcción, en bloques de pisos, donde las diferencias son más patentes.

Figura 1. Viviendas principales según si el edificio en el que están ubicadas es considerado accesible, por tipo de edificio en el que se ubican y año de construcción del edificio



El **nivel de ingresos**, junto a la antigüedad, **resulta determinante de la accesibilidad en viviendas situadas en bloques de pisos**. Así, **a mayores ingresos también aumenta la accesibilidad del edificio**. Previsiblemente, se tratará de edificios más nuevos o con mayor amplitud y dotaciones. En contrapartida, **la menor renta se correlaciona con menor accesibilidad percibida en la vivienda** (bloques de pisos). Así, en bloques de pisos, la proporción de viviendas principales con ingresos menores a 1.000€ que se consideran accesibles asciende al 40,9%, proporción que se reduce al 22,6% entre quienes perciben 3.000€ o más. No se dan diferencias significativas por nivel de renta en cuanto a accesibilidad en viviendas unifamiliares.

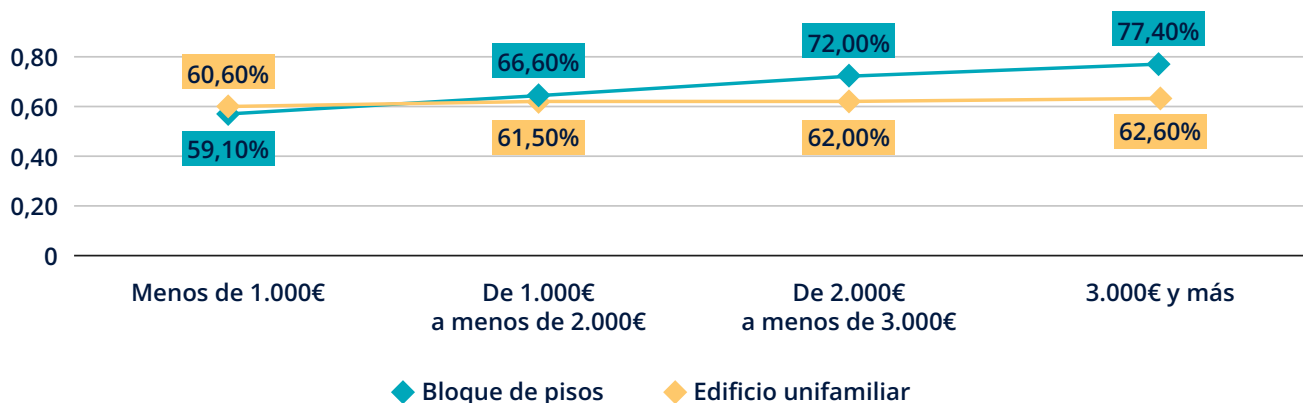
Tabla 6. Viviendas principales según si el edificio en el que están ubicadas es considerado accesible, por tipo de edificio en el que se ubican e ingresos mensuales netos del hogar

Ingresos mensuales netos del hogar	Es accesible	No es accesible	Total
Edificio unifamiliar			
Menos de 1.000€	60,6%	39,4%	100,0%
De 1.000€ a menos de 2.000€	61,5%	38,5%	100,0%
De 2.000€ a menos de 3.000€	62,0%	38,0%	100,0%
3.000€ y más	62,6%	37,4%	100,0%
Total	61,5%	38,5%	100,0%
Edificio multifamiliar			
Menos de 1.000€	59,1%	40,9%	100,0%

Ingresos mensuales netos del hogar	Es accesible	No es accesible	Total
De 1.000€ a menos de 2.000€	66,6%	33,4%	100,0%
De 2.000€ a menos de 3.000€	72,0%	28,0%	100,0%
3.000€ y más	77,4%	22,6%	100,0%
Total	67,8%	32,2%	100,0%
Ambos tipos de edificio			
Menos de 1.000€	59,7%	40,3%	100,0%
De 1.000€ a menos de 2.000€	65,0%	35,0%	100,0%
De 2.000€ a menos de 3.000€	68,9%	31,1%	100,0%
3.000€ y más	72,5%	27,5%	100,0%
Total	65,7%	34,3%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Figura 2. Viviendas principales según si el edificio en el que están ubicadas es considerado accesible, por tipo de edificio en el que se ubican e ingresos mensuales netos del hogar



También se observa que **la probabilidad de que el edificio en el que se ubica la vivienda sea considerado accesible aumenta conforme lo hace el tamaño del municipio donde está situado**. Sin embargo, al controlar por tipo de edificio se observa que esta tendencia se desdibuja totalmente en el caso de los edificios unifamiliares, donde los situados en municipios de más de 500.000 habitantes son los que en menor proporción se consideran accesibles, y tampoco se cumple totalmente en el caso de los multifamiliares, donde los situados en municipios de más de 500.000 habitantes son considerados menos accesibles que los ubicados en municipios de entre 101.000 y 500.000 habitantes.

Tabla 7. Viviendas principales según si el edificio en el que están ubicadas es considerado accesible, por tipo de edificio en el que se ubican y tamaño del municipio en el que están situadas

Tamaño del municipio	Es accesible	No es accesible	Total
Edificio unifamiliar			
De 50.000 habitantes o menos	61,6%	38,4%	100,0%
De 50.001 a 100.000 habitantes	60,8%	39,2%	100,0%
De 100.001 a 500.000 habitantes	61,7%	38,3%	100,0%
Más de 500.000 habitantes	59,5%	40,5%	100,0%
Total	61,5%	38,5%	100,0%
Edificio multifamiliar			
De 50.000 habitantes o menos	60,5%	39,5%	100,0%
De 50.001 a 100.000 habitantes	68,5%	31,5%	100,0%
De 100.001 a 500.000 habitantes	72,1%	27,9%	100,0%
Más de 500.000 habitantes	71,8%	28,2%	100,0%
Total	67,8%	32,2%	100,0%
Ambos tipos de edificio			
De 50.000 habitantes o menos	61,1%	38,9%	100,0%
De 50.001 a 100.000 habitantes	66,7%	33,3%	100,0%
De 100.001 a 500.000 habitantes	70,7%	29,3%	100,0%
Más de 500.000 habitantes	71,2%	28,8%	100,0%
Total	65,7%	34,3%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

La **disponibilidad de ascensor se asocia a la percepción de accesibilidad de los edificios** en los que se ubican las viviendas principales, **sobre todo cuando éstas están ubicadas en bloques de pisos:** entre las viviendas en bloques percibidas como accesibles, el 88% cuenta con ascensor, frente a solo el 11% de las que no lo tienen.

6. Accesibilidad de las viviendas en España y sus determinantes: las fuentes estadísticas

Tabla 8. Viviendas principales en bloques según si el edificio en el que están ubicadas tiene ascensor y accesibilidad percibida del edificio

El edificio es de fácil acceso a cualquier persona	Tiene ascensor	No tiene ascensor	Total
Es accesible	88,4%	11,6%	100,0%
No es accesible	33,8%	66,2%	100,0%
Total	70,8%	29,2%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

6.3 Perfil de las viviendas principales sin ascensor en bloques de pisos de 3 o más alturas

Los mismos determinantes de la accesibilidad (antigüedad y nivel de ingresos, sobre todo) se corroboran al observar el perfil de las viviendas principales en edificios que tienen ascensor. Por **tipo de edificio, la proporción de viviendas principales situadas en edificios que tienen ascensor es del 70,8% en el caso de viviendas situadas en edificios multifamiliares, y solo del 2,1% en el caso de viviendas situadas en edificios unifamiliares¹.**

La antigüedad de construcción del edificio en el que se ubica la vivienda **influye de forma clara en la probabilidad de que dicho edificio tenga ascensor.** En **edificios unifamiliares apenas hay diferencia:** la proporción de viviendas en edificios que tienen ascensor pasa del 1,5% cuando se trata de edificios construidos con anterioridad a 1951 al 3,7% por cien para edificios construidos con posterioridad a 2010, mientras que el caso de **bloques de pisos,** la proporción de viviendas en edificios que tienen ascensor **pasa del 47,1% para edificios construidos con anterioridad a 1951 al 92,3% para edificios construidos después de 2010.**

Al igual que respecto a la accesibilidad, **los ingresos mensuales netos del hogar también influyen en que el edificio en el que está situada la vivienda disponga o no de ascensor.** En los **bloques,** la proporción de viviendas situadas en edificios con ascensor pasa del 57,6% cuando los ingresos mensuales netos del hogar son inferiores a 1.000 euros al 82,8% cuando los ingresos netos superan los 2.500 euros mensuales.

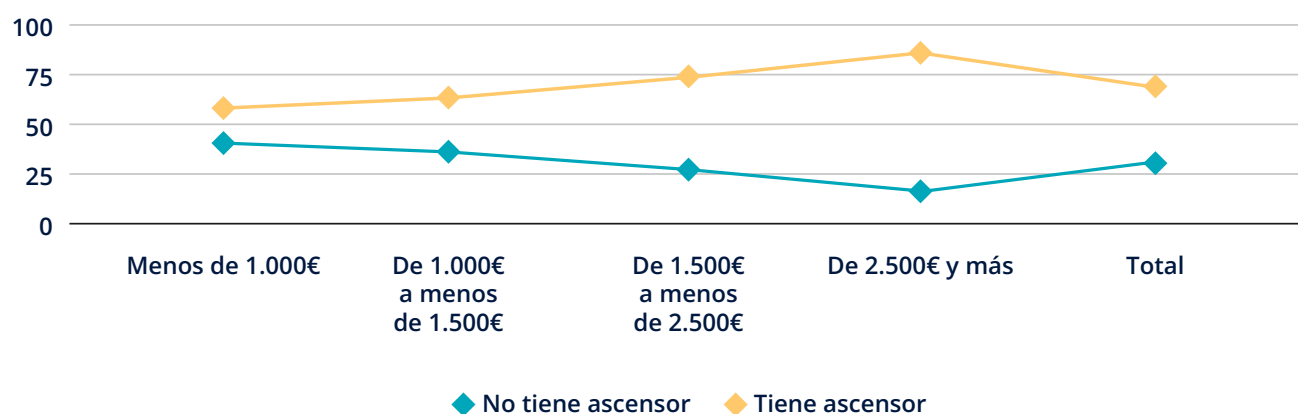
¹ El Diario.es publicó un reportaje que profundiza en esta realidad, "La España sin ascensores" (Díez, 2023).

Tabla 9. Viviendas principales en bloques según si el edificio en el que están ubicadas tiene ascensor, por ingresos mensuales netos del hogar

Ingresos mensuales netos del hogar en intervalos	Tiene ascensor	No tiene ascensor	Total
Menos de 1.000€	57,6%	42,4%	100,0%
De 1.000€ a menos de 1.500€	65,7%	34,3%	100,0%
De 1.500€ a menos de 2.500€	74,5%	25,5%	100,0%
De 2.500€ y más	82,8%	17,2%	100,0%
Total	70,8%	29,2%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Figura 3. Viviendas principales en bloques según si el edificio tiene ascensor, por ingresos mensuales netos del hogar



La proporción de viviendas en edificios que cuentan con ascensor **varía según el régimen de tenencia de la vivienda. En el caso de bloques de viviendas, las proporciones más altas se dan en el caso de viviendas propias por compra** (77,2% cuando estas viviendas tienen pagos pendientes y 76,0% cuando están totalmente pagadas), mientras que la proporción más baja (52,9%) corresponde a las viviendas propias adquiridas mediante herencia o donación. En las **viviendas alquiladas**, en las viviendas cedidas gratis o a bajo precio y en las sujetas a otra forma de tenencia, la proporción de viviendas ubicadas en edificios multifamiliares que cuentan con ascensor es, respectivamente, del **62,7%**, del 56,9% y del 62,1%. Las viviendas principales en alquiler (bloques de pisos) se encuentran, por tanto, en situación más precaria en cuanto a dotación de ascensor respecto a aquellas propias por compra (14 puntos porcentuales de diferencia).

Tabla 10. Viviendas principales en bloques según si el edificio en el que están ubicadas tiene ascensor, por régimen de tenencia de las viviendas

Régimen de tenencia de la vivienda	Tiene ascensor	No tiene ascensor	Total
Propia por herencia o donación	52,9%	47,1%	100,0%
Propia, por compra, totalmente pagada	76,0%	24,0%	100,0%
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	77,2%	22,8%	100,0%
Alquilada	62,7%	37,3%	100,0%
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	56,9%	43,1%	100,0%
Otra forma	62,1%	37,9%	100,0%
Total	70,8%	29,2%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Dicho esto, **la falta de ascensor es especialmente problemática en los bloques de pisos con tres o más alturas, en los que se sitúan 11,85 millones de viviendas** (el 63,0% del total). En la tabla siguiente se refleja la proporción de viviendas situadas en estos edificios según si el edificio dispone o no de ascensor y diversas variables, como la Comunidad Autónoma en la que están situadas, el tamaño del municipio, la antigüedad de construcción del edificio, el régimen de tenencia de la vivienda y los ingresos mensuales del hogar. Puede observarse que:

- Las **mayores proporciones** de viviendas principales bloques de tres o más alturas que **no disponen de** ascensor se registran en las comunidades autónomas de **Canarias** (45,3%) e **Islas Baleares** (43,5%), en los **municipios de menos de 50.000 habitantes** (38,3%), en edificios **construidos antes de 1951** (46,5%), en las viviendas propias adquiridas por herencia o donación (39,5%), y en **hogares con ingresos mensuales netos inferiores a 1.000 euros** (38,0%).
- Por el contrario, las **menores proporciones** de viviendas en bloques de tres o más alturas que no disponen de ascensor se registra en el **Principado de Asturias** (16,6%), la **Comunidad Foral de Navarra** (17,8%), **La Rioja** (18,7%) y **Aragón** (19,9%), en las ciudades de más de medio millón de habitantes (19,1%), los edificios construidos con posterioridad a 2010 (5,5%), las viviendas propias por compra, tanto si tienen pagos pendientes (20,7%) como si están totalmente pagadas (21,0%) y los hogares con ingresos netos mensuales superiores a 2.500 euros (14,9%).

Tabla 11. Viviendas principales ubicadas en edificios multifamiliares de 3 o más alturas según disponibilidad de ascensor en el edificio en el que están situadas y diversas variables.

Variables y categorías	Tiene ascensor	No tiene ascensor	Número de viviendas en edificios multifamiliares de más de tres alturas (100%)
Comunidades y Ciudades Autónomas			
Andalucía	68,9%	31,1%	1.635.277
Aragón	80,1%	19,9%	358.908
Principado de Asturias	83,4%	16,6%	332.369
Islas Baleares	56,5%	43,5%	263.873
Canarias	54,7%	45,3%	428.471
Cantabria	69,4%	30,6%	149.648
Castilla y León	79,7%	20,3%	557.377
Castilla-La Mancha	73,2%	26,8%	296.935
Cataluña	73,7%	26,3%	2.170.944
Comunidad Valenciana	74,9%	25,1%	1.397.323
Extremadura	70,6%	29,4%	149.300
Galicia	75,5%	24,5%	540.771
Comunidad de Madrid	78,3%	21,7%	2.179.463
Región de Murcia	77,7%	22,3%	284.095
Comunidad Foral de Navarra	82,2%	17,8%	170.791
País Vasco	78,8%	21,2%	798.806
La Rioja	81,3%	18,7%	96.215
Ceuta	65,7%	34,3%	21.316
Melilla	68,6%	31,4%	18.045
Tamaño del municipio			
De 50.000 habitantes o menos	61,7%	38,3%	3.529.141
De 50.001 a 100.000 habitantes	76,6%	23,4%	1.762.309
De 100.001 a 500.000 habitantes	80,0%	20,0%	3.748.161
Más de 500.000 habitantes	80,9%	19,1%	2.810.314

Variables y categorías	Tiene ascensor	No tiene ascensor	Número de viviendas en edificios multifamiliares de más de tres alturas (100%)
Año de construcción del edificio			
Anterior a 1951	53,5%	46,5%	767.570
De 1951 a 1980	66,7%	33,3%	5.210.801
De 1981 a 2010	83,0%	17,0%	5.522.598
Posterior a 2010	94,5%	5,5%	348.957
Régimen de tenencia de la vivienda			
Propia por herencia o donación	60,5%	39,5%	732.572
Propia, por compra, totalmente pagada	79,0%	21,0%	4.496.515
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	79,3%	20,7%	3.306.005
Alquilada	65,9%	34,1%	2.439.711
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	62,6%	37,4%	283.458
Otra forma	67,3%	32,7%	591.663
Ingresos mensuales netos del hogar			
Menos de 1.000€	62,0%	38,0%	2.501.100
De 1.000€ a menos de 1.500€	69,5%	30,5%	2.710.165
De 1.500€ a menos de 2.500€	77,4%	22,6%	3.704.868
De 2.500€ y más	85,1%	14,9%	2.933.791
Total	74,3%	25,7%	11.849.927

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

6.4 Perfil de las viviendas principales adaptadas a las necesidades del envejecimiento

Las **viviendas principales en edificios unifamiliares están adaptadas a las necesidades propias del envejecimiento de las personas** en mayor proporción que las que se ubican en bloques de pisos.

Tabla 12. Distribución de las viviendas principales según su adaptación a las necesidades del envejecimiento de las personas, por tipo de edificio en el que están situadas

Tipo de edificio en el que se encuentra la vivienda	Adaptada	No adaptada	Total
Unifamiliar (chalé, adosado, pareado...)	24,6%	75,4%	100,0%
Multifamiliar (bloque de pisos)	18,9%	81,1%	100,0%
Total	20,8%	79,2%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

La disponibilidad de ascensor no parece influir demasiado en la adaptación de la vivienda a las necesidades del edificio cuando se analizan datos globales (están adaptados el 20,9% de las viviendas situadas en edificios que disponen de ascensor y el 20,6% de las viviendas situadas en edificios que no disponen de ascensor). Sin embargo, cuando los datos se controlan por tipo de edificio, se percibe que, **tanto en los edificios unifamiliares como en los multifamiliares, la disponibilidad de ascensor mejora sustancialmente la adaptación de las viviendas a las necesidades derivadas del envejecimiento.**

Tabla 13. Distribución de las viviendas principales según su adaptación a las necesidades del envejecimiento de las personas, por disponibilidad de ascensor en el edificio

Disponibilidad de ascensor	Adaptada	No adaptada	Total
Tiene ascensor	20,9%	79,1%	100,0%
No tiene ascensor	20,6%	79,4%	100,0%
Total	20,8%	79,2%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Tabla 14. Proporción de viviendas principales que están adaptadas a las necesidades del envejecimiento de las personas, según disponibilidad de ascensor en el edificio

Disponibilidad de ascensor	Tipo de edificio en el que se encuentra la vivienda		
	Unifamiliar	Multifamiliar	Ambos tipos
Tiene ascensor	50,0%	20,5%	20,9%
No tiene ascensor	24,0%	14,9%	20,6%
Total	24,6%	18,9%	20,8%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

También están **adaptadas a las necesidades de envejecimiento en mayor proporción las viviendas propias** (en especial, las adquiridas por herencia y donación y las adquiridas por compra que están totalmente pagadas) que las alquiladas, las cedidas o las que corresponden a otros tipos de tenencia. No ocurre lo mismo con las viviendas propias por compra con pagos pendientes (hipotecas), dentro de las cuales el porcentaje que suponen las que están adaptadas a las necesidades derivadas del envejecimiento es inferior al de las cedidas y solo ligeramente superior al de las alquiladas.

Tabla 15. Distribución de las viviendas principales según su adaptación a las necesidades del envejecimiento de las personas, por régimen de tenencia de la vivienda

Régimen de tenencia de la vivienda	Adaptada	No adaptada	Total
Propia por herencia o donación	26,0%	74,0%	100,0%
Propia, por compra, totalmente pagada	24,9%	75,1%	100,0%
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	16,4%	83,6%	100,0%
Alquilada	15,9%	84,1%	100,0%
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	18,8%	81,2%	100,0%
Otra forma	18,7%	81,3%	100,0%
Total	20,8%	79,2%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Por **antigüedad de su construcción**, los datos indican que **entre las viviendas construidas antes de 1951 hay una mayor proporción de viviendas adaptadas a las necesidades de envejecimiento** de sus habitantes que entre las viviendas construidas con posterioridad a esa fecha. Esto, que en principio puede parecer extraño, se debe a que, entre las viviendas construidas antes de 1951, hay una presencia mayoritaria de viviendas unifamiliares, cuya adaptación a las necesidades derivadas del envejecimiento es mayor. También influye el hecho de que en las viviendas situadas en edificios más antiguos es en las que viven una mayor proporción de personas mayores, lo que hace más probable que se hayan realizado en ellas adaptaciones dirigidas a facilitar la vida cotidiana de las personas que residen en ellas.

Tabla 16. Distribución de las viviendas principales según su adaptación a las necesidades del envejecimiento de las personas, por año de construcción del edificio en el que se ubican.

Año de construcción	Adaptada	No adaptada	Total
Anterior a 1951	24,7%	75,3%	100,0%
De 1951 a 1980	21,5%	78,5%	100,0%
De 1981 a 2010	19,1%	80,9%	100,0%
Posterior a 2010	21,1%	78,9%	100,0%
Total	20,8%	79,2%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Tabla 17. Distribución de las viviendas principales según el tipo de edificio en el que están situadas, por año de construcción del edificio.

Año de construcción	Unifamiliar	Multifamiliar	Ambos tipos
Anterior a 1951	62,0%	38,0%	62,0%
De 1951 a 1980	22,5%	77,5%	22,5%
De 1981 a 2010	34,1%	65,9%	34,1%
Posterior a 2010	30,6%	69,4%	30,6%
Total	33,1%	66,9%	33,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Los municipios con menos de 50.000 habitantes tienen una proporción de viviendas adaptadas al envejecimiento de las personas más alta que los municipios con una población mayor. Cuando los datos se desglosan además por tipo de edificio y disponibilidad de ascensor, se observa que la mayor proporción de viviendas adaptadas al envejecimiento se da en edificios unifamiliares dotados de ascensor y situados en municipios de 50.000 habitantes o menos (54,9%), mientras que la menor proporción se registra en edificios multifamiliares sin ascensor situados en municipios de más de 500.000 habitantes (13,4%).

Tabla 18. Distribución de las viviendas principales según si sus ocupantes consideran que están adaptadas al envejecimiento de las personas, por año de construcción del edificio en el que se ubica

Tamaño del municipio	Adaptada	No adaptada	Total
De 50.000 habitantes o menos	21,8%	78,2%	100,0%
De 50.001 a 100.000 habitantes	19,8%	80,2%	100,0%
De 100.001 a 500.000 habitantes	19,9%	80,1%	100,0%
Más de 500.000 habitantes	19,9%	80,1%	100,0%
Total	20,8%	79,2%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

La **proporción de viviendas adaptadas al envejecimiento de las personas es bastante mayor en los edificios que son accesibles** que en los que no lo son. No obstante, se debe destacar que el hecho de que un edificio sea percibido como accesible no implica necesariamente que las viviendas situadas en él estén adaptadas al envejecimiento de las personas y, a la inversa, el hecho de que un edificio sea percibido como no accesible no supone necesariamente que no pueda haber en él viviendas adaptadas al envejecimiento. Cuando se cruza la accesibilidad del edificio con su tipo (unifamiliar o multifamiliar) se observa que **los edificios unifamiliares dotados de ascensor y accesibles son los que tienen una proporción mayor de viviendas adaptadas al envejecimiento (53,6%), mientras que los multifamiliares sin ascensor y no accesibles son los que tienen una proporción menor (11,9%).**

6. Accesibilidad de las viviendas en España y sus determinantes: las fuentes estadísticas

Tabla 19. Distribución de las viviendas principales según si sus ocupantes consideran que están adaptadas al envejecimiento de las personas, por tipo de edificio en el que se ubican y accesibilidad percibida del edificio en el que están situadas

Accesibilidad del edificio	Adaptada	No adaptada	Total
Es accesible	24,6%	75,4%	100,0%
No es accesible	13,4%	86,6%	100,0%
Total	20,8%	79,2%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

◆ 6.5 Perspectiva territorial

Desde una **perspectiva territorial**, destacan las siguientes características por Comunidades y Ciudades Autónomas:

- Las comunidades autónomas que cuentan con **mayor proporción de viviendas principales ubicadas en edificios de fácil acceso** para cualquier persona (todas con proporciones por encima del 70%) son **País Vasco**, la **Comunidad Foral de Navarra**, el **Principado de Asturias**, **La Rioja** y **Castilla y León**. En el extremo opuesto se sitúan Canarias, Ceuta y las Islas Baleares, todas con proporciones de viviendas situadas en edificios de fácil acceso inferiores al 60%.
- Las mayores proporciones de viviendas principales ubicadas **en edificios que disponen de ascensor** se registran en el **País Vasco** (70,6%), la **Comunidad Foral de Navarra** (66,0%), el **Principado de Asturias** (62,0%) y **La Rioja** (60,9%). Las menores, en Extremadura (25,0%), Castilla-La Mancha (28,5%) y Canarias (28,9%).
- La **mayor proporción de viviendas adaptadas a las necesidades del envejecimiento** de las personas se registra en **Melilla** (25,8%), seguida de **Castilla-La Mancha** (23,2%), la **Región de Murcia** (23,1%) y **Aragón** (22,4%). La proporción más baja, en Ceuta (17,7%), el Principado de Asturias (18,3%) y Cantabria (18,5%).
- La **mayor proporción de viviendas situadas en edificios unifamiliares se registra en Extremadura** (58,8%), seguida por **Castilla-La Mancha** (56,7%). **Galicia**, **Andalucía**, la **Región de Murcia**, **Castilla y León** y **Canarias** también registran proporciones de viviendas en edificios unifamiliares sensiblemente superiores a la media nacional (entre el 40 y el 50 por cien). Las **menores proporciones de viviendas en edificios unifamiliares se dan en el País Vasco** (10,7%), la **Comunidad de Madrid** (14,9%) y **Ceuta** (16,3%). Melilla, el Principado de Asturias, Cataluña y la Comunidad Foral de Navarra también registran proporciones de viviendas en edificios unifamiliares inferiores a la media nacional (entre el 30 y el 40 por cien).

Tabla 20. Algunas características de las viviendas principales, por Comunidad autónoma y Ciudad en la que están situadas

Comunidades autónomas y ciudades	En edificios Unifamiliares	Adaptadas al envejecimiento	En edificio de fácil acceso	En edificio con ascensor
Andalucía	44,7%	21,1%	64,5%	35,3%
Aragón	30,6%	22,4%	69,5%	54,8%
Principado de Asturias	24,3%	18,3%	72,4%	62,0%
Islas Baleares	35,9%	20,2%	59,7%	33,4%
Canarias	41,7%	19,5%	54,6%	28,9%
Cantabria	34,8%	18,5%	66,9%	43,6%
Castilla y León	41,7%	21,4%	70,3%	44,3%
Castilla-La Mancha	56,7%	23,2%	65,3%	28,5%
Cataluña	25,7%	21,6%	63,4%	54,6%
Comunidad Valenciana	28,7%	21,4%	65,5%	52,6%
Extremadura	58,8%	20,8%	64,5%	25,0%
Galicia	47,2%	20,0%	62,3%	38,0%
Comunidad de Madrid	14,9%	18,9%	68,9%	66,0%
Región de Murcia	43,5%	23,1%	67,4%	41,2%
Comunidad Foral de Navarra	32,0%	21,2%	72,9%	55,5%
País Vasco	10,7%	19,7%	73,3%	70,6%
La Rioja	24,7%	21,0%	72,0%	60,9%
Ceuta	16,3%	17,7%	57,6%	53,0%
Melilla	23,0%	25,8%	62,3%	49,3%
Total	33,1%	20,8%	65,7%	48,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

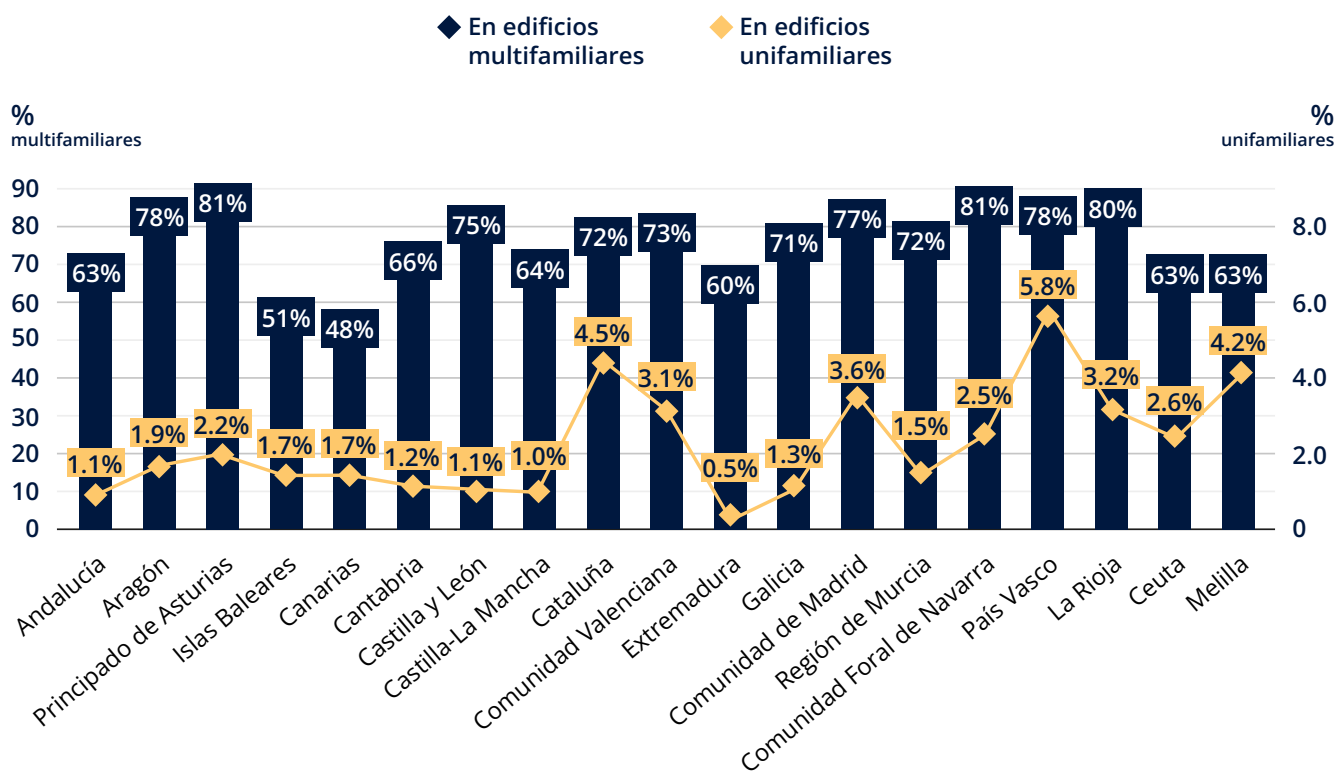
La siguiente tabla muestra la proporción de viviendas principales en edificios con ascensor según tipo de edificio, por Comunidad o Ciudad autónoma. Cabe observar una **correlación entre la presencia de ascensores en bloques y la percepción de “fácil acceso”** (como se constató con anterioridad).

Tabla 21. Proporción de viviendas principales en edificios con ascensor según tipo de edificio en el que están situadas, por Comunidad o Ciudad Autónoma

Comunidades y Ciudades Autónomas	En edificios unifamiliares	En edificios multifamiliares
Andalucía	1,1%	63,0%
Aragón	1,9%	78,1%
Principado de Asturias	2,2%	81,2%
Islas Baleares	1,7%	51,2%
Canarias	1,7%	48,4%
Cantabria	1,2%	66,1%
Castilla y León	1,1%	75,3%
Castilla-La Mancha	1,0%	64,4%
Cataluña	4,5%	71,9%
Comunidad Valenciana	3,1%	72,6%
Extremadura	0,5%	60,0%
Galicia	1,3%	70,8%
Comunidad de Madrid	3,6%	76,9%
Región de Murcia	1,5%	71,8%
Comunidad Foral de Navarra	2,5%	80,5%
País Vasco	5,8%	78,3%
La Rioja	3,2%	79,8%
Ceuta	2,6%	62,8%
Melilla	4,2%	62,9%
Total	2,1%	70,8%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Figura 4. Proporción de viviendas principales en edificios con ascensor según tipo de edificio en que están situadas, por CCAA



6. Accesibilidad de las viviendas en España y sus determinantes: las fuentes estadísticas

◆ 6.6 Las personas residentes en viviendas principales

La ECEPOV 2021 permite cruzar la información que proporciona sobre las viviendas principales con determinadas características (sexo, edad, limitaciones para la actividad) de las personas que residen en ellas. En la tabla siguiente se refleja el número de personas residentes en viviendas principales, por sexo, según características de las viviendas y de los edificios en los que éstas se sitúan. Se incluye asimismo el porcentaje de mujeres en cada categoría.

Tabla 22. Número de personas residentes viviendas principales, por sexo, según determinadas características de las viviendas y de los edificios en los que éstas están situadas

	Hombre	Mujer	Total	Proporción mujeres
Tamaño del municipio según las cifras de Padrón a 1 de enero de 2021				
De 50.000 habitantes o menos	11.040.924	11.042.252	22.083.176	50,0%
De 50.001 a 100.000 habitantes	3.007.552	3.121.090	6.128.642	50,9%
De 100.001 a 500.000 habitantes	5.340.108	5.743.284	11.083.392	51,8%
Más de 500.000 habitantes	3.582.818	3.950.734	7.533.552	52,4%
Tipo de edificio en que se encuentra la vivienda				
Unifamiliar (chalet, adosado, pareado...)	8.046.941	7.946.129	15.993.070	49,7%
Multifamiliar (bloque de pisos)	14.924.461	15.911.230	30.835.691	51,6%
Régimen de tenencia de la vivienda				
Propia por herencia o donación	2.158.058	2.173.996	4.332.053	50,2%
Propia, por compra, totalmente pagada	7.838.660	8.615.678	16.454.338	52,4%
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	7.150.583	7.046.144	14.196.727	49,6%
Alquilada	3.811.304	3.976.304	7.787.608	51,1%

	Hombre	Mujer	Total	Proporción mujeres
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	591.652	551.553	1.143.206	48,2%
Otra forma	1.421.146	1.493.684	2.914.830	51,2%
Tipo de hogar				
Hogar unipersonal	2.312.523	2.669.173	4.981.696	53,6%
Padre/madre sólo/a con hijos que conviven en el hogar	1.873.254	2.708.549	4.581.803	59,1%
Pareja sin hijos que convivan en el hogar	3.992.557	3.911.918	7.904.475	49,5%
Pareja con hijos que conviven en el hogar	11.759.825	11.020.223	22.780.047	48,4%
Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar	1.418.464	1.726.943	3.145.407	54,9%
Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí	547.462	565.687	1.113.149	50,8%
Dos o más núcleos familiares	1.067.317	1.254.867	2.322.184	54,0%
Año de construcción del edificio en intervalos				
Anterior a 1900	750.035	777.309	1.527.344	50,9%
De 1900 a 1920	540.801	561.828	1.102.628	51,0%
De 1921 a 1940	622.426	649.394	1.271.820	51,1%
De 1941 a 1950	645.319	673.637	1.318.955	51,1%
De 1951 a 1960	1.371.570	1.479.541	2.851.110	51,9%
De 1961 a 1970	2.743.029	3.028.831	5.771.860	52,5%
De 1971 a 1980	3.922.806	4.236.704	8.159.510	51,9%

	Hombre	Mujer	Total	Proporción mujeres
De 1981 a 1990	3.036.172	3.132.546	6.168.719	50,8%
De 1991 a 2000	4.033.381	4.127.407	8.160.788	50,6%
De 2001 a 2010	4.622.833	4.515.934	9.138.766	49,4%
Posterior a 2010	683.032	674.229	1.357.261	49,7%
El edificio tiene ascensor				
Sí	10.652.264	11.514.325	22.166.589	51,9%
No	12.319.138	12.343.034	24.662.172	50,0%
El edificio es de fácil acceso a cualquier persona				
Es accesible	15.088.570	15.649.035	30.737.605	50,9%
No es accesible	7.882.832	8.208.325	16.091.157	51,0%
La vivienda está adaptada a necesidades propias del envejecimiento de las personas				
Sí	4.400.446	4.785.416	9.185.862	52,1%
No	18.570.956	19.071.943	37.642.899	50,7%
Total	22.971.402	23.857.359	46.828.761	50,9%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

El **tipo de edificio** en el que está ubicada la vivienda (unifamiliar o multifamiliar) **condiciona variables como la existencia o no de ascensor en el edificio, la facilidad de acceso al edificio y la adaptación de la vivienda a las necesidades propias del envejecimiento** de las personas.

Respecto a la existencia de **ascensor**, y centrando la atención en los **bloques de pisos**, donde la ausencia de ascensor es más problemática, **destaca la proporción de personas de 65 a 79 años** (35% entre los hombres, 26,7% entre las mujeres) **y de 80 y más años** (un 31% de esta población, en términos semejantes entre hombres y mujeres) **que viven en bloques sin ascensor**.

Tabla 23. Proporción de personas que viven en bloques de viviendas sin ascensor, por grupo de edad, sexo y situación de convivencia

Tipo de edificio y grupos de edad	Vive solo		Vive acompañado	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Multifamiliar (bloque de pisos)				
Menos de 25 años	30,8%	43,5%	29,6%	29,1%
25 a 44 años	35,5%	29,2%	32,0%	30,7%
45 a 64 años	33,1%	30,5%	28,1%	27,5%
65 a 79 años	35,0%	26,7%	24,7%	25,1%
80 años y mas	30,9%	31,5%	28,2%	28,6%
Total	34,0%	29,4%	29,3%	28,6%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

En cuanto a la **accesibilidad percibida del edificio** (respuesta a la pregunta “¿El edificio es de fácil acceso para cualquier persona, incluso aquellas que tengan algún tipo de limitación?”), se evidencia que, **en los bloques de pisos, es mayor la proporción de personas que residen en viviendas situadas en edificios percibidos como no accesibles**, excepto en el caso de mujeres menores de 25 años que viven solas.

Tabla 24. Proporción de personas que viven en viviendas situadas en bloques que no son de fácil acceso, por grupo de edad, sexo y situación de convivencia

Tipo de edificio y grupos de edad	Vive solo		Vive acompañado	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Menos de 25 años	33,3%	47,3%	32,2%	32,6%
25 a 44 años	34,5%	34,4%	34,2%	34,2%
45 a 64 años	33,9%	34,5%	31,5%	31,7%
65 a 79 años	32,6%	30,8%	27,6%	27,8%
80 años y mas	29,6%	34,3%	28,6%	28,9%
Total	33,6%	33,3%	31,9%	32,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Acerca de la **adaptación de las viviendas a las necesidades propias del envejecimiento** (por ejemplo, las viviendas en las que se han instalado barras de agarre u otros elementos que permitan moverse con independencia por toda la vivienda), se observa que el grupo en el que es menor la proporción de personas que viven en viviendas no adaptadas es el de los mayores de 80 años, seguidos por quienes tienen entre 65 y 79 años, lo cual es lógico, pues en las viviendas en las que residen personas mayores es donde más se han realizado este tipo de adaptaciones.

Tabla 25. Proporción de personas que residen en viviendas que no están adaptadas a las necesidades del envejecimiento, por grupo de edad, sexo y situación de convivencia

Tipo de edificio y grupos de edad	Vive solo		Vive acompañado	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Unifamiliar (chalet, adosado, pareado...)				
Menos de 25 años	76,1%	69,8%	80,9%	80,7%
25 a 44 años	79,7%	82,2%	77,1%	78,4%
45 a 64 años	79,0%	81,4%	78,9%	78,9%
65 a 79 años	72,0%	68,1%	71,6%	69,6%
80 años y mas	60,2%	60,8%	62,5%	61,2%
Total	75,6%	70,4%	77,2%	76,9%
Multifamiliar (bloque de pisos)				
Menos de 25 años	72,8%	90,5%	85,6%	85,1%
25 a 44 años	85,1%	86,7%	83,5%	84,0%
45 a 64 años	85,4%	84,7%	84,4%	83,8%
65 a 79 años	77,6%	72,7%	76,7%	75,3%
80 años y mas	64,7%	62,0%	65,6%	65,4%
Total	82,3%	76,5%	83,0%	82,5%
Ambos tipos de edificios				
Menos de 25 años	73,8%	85,8%	84,0%	83,7%
25 a 44 años	83,6%	85,9%	81,5%	82,3%
45 a 64 años	83,1%	83,9%	82,3%	82,0%
65 a 79 años	75,3%	71,5%	74,6%	73,1%
80 años y mas	62,8%	61,6%	64,3%	63,6%
Total	80,0%	74,8%	80,9%	80,6%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

6. Accesibilidad de las viviendas en España y sus determinantes: las fuentes estadísticas

◆ 6.7 Personas con limitaciones para las actividades de la vida diaria

Para las personas de 16 y más años, se dispone de la **variable GALI** (Global Activity Limitation Indicator)², que se construye con la pregunta “Durante al menos los últimos seis meses, ¿en qué medida se ha visto limitado debido a un problema de salud para realizar las actividades que la gente habitualmente hace?”. Las categorías de respuesta son “gravemente limitado”, “limitado, pero no gravemente” y “nada limitado”. Esta variable se considera un “proxy” adecuado para medir la discapacidad cuando no se dispone de otra información.

La distribución de las personas de 16 y más años residentes en las viviendas principales por sexo, grupo de edad y categoría GALI se muestra en la tabla siguiente. Como se puede observar, **las limitaciones para realizar actividades habituales por problemas de salud aumentan conforme avanza la edad**. En el caso de **personas gravemente limitadas, la proporción es mayor entre las mujeres, de manera significativa, a partir de los 65 años**, por su mayor esperanza de vida.

Tabla 26. Número de personas de 16 y más años residentes en viviendas principales, por sexo, según categoría GALI y grandes grupos de edad

	Hombre	Mujer	Total	Proporción mujeres
Gravemente limitado				
16 a 25 años	26.452	22.965	49.417	46,5%
25 a 44 años	161.682	158.188	319.870	49,5%
45 a 64 años	313.311	325.843	639.154	51,0%
65 a 79 años	180.223	255.908	436.131	58,7%
80 años y mas	156.421	360.727	517.148	69,8%
Total	838.089	1.123.631	1.961.720	57,3%
Limitado, pero no gravemente				
16 a 25 años	153.941	170.601	324.542	52,6%
25 a 44 años	753.382	922.826	1.676.208	55,1%
45 a 64 años	1.390.045	1.644.960	3.035.005	54,2%
65 a 79 años	817.332	1.120.674	1.938.006	57,8%
80 años y mas	435.980	780.297	1.216.277	64,2%
Total	3.550.680	4.639.358	8.190.038	56,6%

² Se trata de una variable fundamental en el sistema estadístico europeo, en cuanto relacionada con la discapacidad.

	Hombre	Mujer	Total	Proporción mujeres
Nada limitado				
16 a 25 años	2.050.846	1.913.247	3.964.093	48,3%
25 a 44 años	5.140.397	4.980.424	10.120.821	49,2%
45 a 64 años	5.285.424	5.153.035	10.438.459	49,4%
65 a 79 años	2.000.200	2.099.296	4.099.496	51,2%
80 años y mas	409.140	472.401	881.541	53,6%
Total	14.886.007	14.618.403	29.504.410	49,5%
Total (16 y más años)				
16 a 25 años	2.231.239	2.106.813	4.338.052	48,6%
25 a 44 años	6.055.461	6.061.438	12.116.899	50,0%
45 a 64 años	6.988.780	7.123.838	14.112.618	50,5%
65 a 79 años	2.997.755	3.475.878	6.473.633	53,7%
80 años y mas	1.001.541	1.613.425	2.614.966	61,7%
Total	19.274.776	20.381.392	39.656.168	51,4%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Atendiendo a los **tipos de hogar**, las personas que presentan limitaciones para las actividades de la vida cotidiana están infrarrepresentadas en el tipo “Pareja con hijos que conviven en el hogar” y sobrerrepresentadas en el resto de los tipos, excepto en los hogares constituidos por “dos o más núcleos familiares”, en el que no hay diferencias significativas respecto a las personas sin limitaciones.

Tabla 27. Proporción de personas de 16 y más años residentes en viviendas principales, según categorías GALI, por tipo de hogar

	Gravemente limitado	Limitado, pero no gravemente	Nada limitado	Total
Tipo de hogar				
Hogar unipersonal	16,8%	17,0%	11,1%	12,6%
Padre/madre sólo/a con hijos que conviven en el hogar	12,3%	10,3%	9,5%	9,8%

	Gravemente limitado	Limitado, pero no gravemente	Nada limitado	Total
Pareja sin hijos que convivan en el hogar	23,1%	24,1%	18,6%	19,9%
Pareja con hijos que conviven en el hogar	28,5%	33,9%	47,2%	43,5%
Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar	10,8%	7,2%	6,4%	6,7%
Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí	4,1%	2,8%	2,7%	2,8%
Dos o más núcleos familiares	4,5%	4,7%	4,7%	4,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Las personas con limitaciones para las actividades de la vida diaria **son algo más proclives a residir en viviendas situadas en edificios unifamiliares** que las personas sin limitaciones. Esta situación se relaciona con la **mayor presencia de personas mayores en zonas rurales**, donde predomina este tipo de vivienda.

Tabla 28. Proporción de personas de 16 y más años residentes en viviendas principales, según categorías GALI, por tipo de edificio en el que se encuentra la vivienda

	Gravemente limitado	Limitado, pero no gravemente	Nada limitado	Total
Tipo de edificio en que se encuentra la vivienda				
Unifamiliar (chalé, adosado, pareado...)	37,3%	35,9%	34,2%	34,7%
Multifamiliar (bloque de pisos)	62,7%	64,1%	65,8%	65,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Atendiendo al **régimen de tenencia de la vivienda**, las personas con limitaciones tienden a vivir, en mayor proporción que las que no tienen limitaciones, en viviendas propias por herencia y donación o por compra totalmente pagadas (lo que puede estar relacionado con su mayor edad promedio), mientras que están infrarrepresentadas en las viviendas propias con pagos pendientes y en las viviendas alquiladas.

Tabla 29. Proporción de personas de 16 y más años residentes en viviendas principales, según categorías GALI, por régimen de tenencia de la vivienda

	Gravemente limitado	Limitado, pero no gravemente	Nada limitado	Total
Régimen de tenencia de la vivienda				
Propia por herencia o donación	13,2%	11,8%	9,3%	10,0%
Propia, por compra, totalmente pagada	44,6%	43,3%	36,9%	38,6%
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	19,6%	21,9%	29,3%	27,3%
Alquilada	13,2%	13,6%	16,3%	15,6%
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	2,2%	2,2%	2,4%	2,4%
Otra forma	7,1%	7,0%	5,9%	6,2%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Las personas con limitaciones para las actividades de la vida diaria viven en mayor proporción **en edificios construidos con anterioridad a 1980** que las personas sin limitaciones. Esta tendencia se acentúa con la gravedad de las limitaciones.

Tabla 30. Proporción de personas de 16 y más años residentes en viviendas principales, según categorías GALI, por año de construcción del edificio en el que se encuentra la vivienda

Año de construcción del edificio	Gravemente limitado	Limitado, pero no gravemente	Nada limitado	Total
Anterior a 1951	16,0%	14,3%	10,8%	11,8%
De 1951 a 1980	43,1%	40,5%	35,3%	36,8%
De 1981 a 2010	39,0%	43,4%	51,1%	48,9%
Posterior a 2010	1,8%	1,8%	2,8%	2,5%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Las **personas con limitaciones perciben en menor proporción** que las que no tienen limitaciones **que el edificio en el que residen es accesible** para cualquier persona.

Tabla 31. Proporción de personas de 16 y más años residentes en viviendas principales, según categorías GALI, por accesibilidad del edificio en el que se encuentra la vivienda

	Gravemente limitado	Limitado, pero no gravemente	Nada limitado	Total
El edificio es de fácil acceso a cualquier persona.				
Es accesible	62,1%	63,5%	66,4%	65,6%
No es accesible	37,9%	36,5%	33,6%	34,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

La proporción más alta de personas con limitaciones se registra en los edificios unifamiliares que disponen de ascensor. En los edificios unifamiliares sin ascensor la proporción de personas con limitaciones es algo menor, pero sigue siendo algo más alta que en los bloques de pisos. Dentro de estos últimos, hay mayor proporción de personas con limitaciones en los que no disponen de ascensor, lo que puede deberse a que, por su mayor edad promedio, las personas con limitaciones tienden a vivir en edificios más antiguos.

Tabla 32. Distribución de las personas de 16 y más años residentes en viviendas principales, según categorías GALI, por tipo de edificio en el que se encuentra la vivienda y disponibilidad de ascensor

Limitación para las actividades habituales debida a problema de salud	Unifamiliar		Multifamiliar	
	Tiene ascensor	No tiene ascensor	Tiene ascensor	No tiene ascensor
Gravemente limitado	7,2%	5,3%	4,7%	5,0%
Limitado pero no gravemente	21,5%	21,4%	19,8%	21,3%
Nada limitado	71,3%	73,3%	75,5%	73,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

Las **personas con limitaciones viven en mayor proporción en viviendas adaptadas a las necesidades del envejecimiento** que las personas sin limitaciones. Esto ocurre con independencia del tipo de edificio en el que se ubique la vivienda, y sobre todo cuando las limitaciones son graves.

Tabla 33. Proporción de personas de 16 y más años residentes viviendas principales, según categorías GALI, por tipo de edificio en el que se encuentra la vivienda y adaptación de la vivienda a las necesidades derivada del envejecimiento de las personas

La vivienda está adaptada a necesidades propias del envejecimiento de las personas	Gravemente limitado	Limitado, pero no gravemente	Nada limitado	Total
Edificio unifamiliar				
Está adaptada	31,2%	25,5%	22,9%	23,9%
No está adaptada	68,8%	74,5%	77,1%	76,1%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Edificio multifamiliar				
Está adaptada	25,4%	19,2%	17,6%	18,3%
No está adaptada	74,6%	80,8%	82,4%	81,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

6. Accesibilidad de las viviendas en España y sus determinantes: las fuentes estadísticas

La vivienda está adaptada a necesidades propias del envejecimiento de las personas	Gravemente limitado	Limitado, pero no gravemente	Nada limitado	Total
Ambos tipos de edificio				
Está adaptada	27,5%	21,4%	19,4%	20,2%
No está adaptada	72,5%	78,6%	80,6%	79,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV-2021).

6.8 Dificultades para desenvolverse con normalidad en la vivienda por parte de las personas con discapacidad (Encuesta EDAD, 2020)

Según la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia (EDAD), 2020 (INE, 2022), **el 33,8% de las personas con discapacidad de 6 y más años que viven en domicilios familiares (1,46 millones) manifestó tener dificultad para desenvolverse con normalidad en su vivienda o en los accesos o el interior de su edificio.** Por sexo, las mujeres indicaron tener más dificultad (37,6%), que los hombres (28,4%). El **principal problema** se encontraba en el **portal del edificio, escaleras, ascensor y garaje, afectando a un 24,1% de las personas con discapacidad.**

Tabla 34. Número y proporción de personas de 6 y más años con discapacidad residentes en domicilios familiares, según si encuentran o no dificultades para desenvolverse con normalidad en la vivienda y el lugar donde encuentran esas dificultades, por sexo (*).

Dificultades para desenvolverse con normalidad en la vivienda	Número de personas con discapacidad (miles)			Porcentaje sobre el total de personas con discapacidad		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
No encuentran dificultades para desenvolverse con normalidad en la vivienda o no consta que las tengan	1.267,8	1.588,7	2.856,5	71,6%	62,4%	66,2%

Dificultades para desenvolverse con normalidad en la vivienda	Número de personas con discapacidad (miles)			Porcentaje sobre el total de personas con discapacidad		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Sí encuentran dificultades para desenvolverse con normalidad en la vivienda	502,4	959,2	1.461,5	28,4%	37,6%	33,8%
Dentro de la propia vivienda (habitaciones, baños, cocina, escuchar el timbre, etc.)	289,3	567,8	857,1	16,3%	22,3%	19,8%
En otras zonas del edificio (portal, escaleras, ascensor, patio, garaje, etc.)	357,8	684,9	1.042,7	20,2%	26,9%	24,1%
En los alrededores y zonas de acceso al edificio/vivienda	313,3	629,9	943,2	17,7%	24,7%	21,8%
Total	1.770,2	2.547,8	4.318,1	100,0%	100,0%	100,0%

(*) Una persona puede tener dificultad para desenvolverse en varios lugares de la vivienda.

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia (EDAD-2020).

Estas dificultades aumentan con la edad. El 45,3% de las personas con discapacidad de 80 y más años (39,7% de los hombres, 48,0% de las mujeres) encuentran dificultades para desenvolverse con normalidad en su vivienda, frente a solo el 19,9% de las personas con discapacidad de entre 6 y 44 años.

Tabla 35. Proporción de personas de 6 y más años con discapacidad residentes en domicilios familiares que encuentran dificultades para desenvolverse con normalidad en la vivienda, según su sexo, edad y el lugar donde encuentran esas dificultades (*).

Sexo y grupos de edad	Sí encuentran dificultades para desenvolverse con normalidad en la vivienda	Dentro de la propia vivienda (habitaciones, baños, cocina, escuchar el timbre, etc.)	En otras zonas del edificio (portal, escaleras, ascensor, patio, garaje, etc.)	En los alrededores y zonas de acceso al edificio o vivienda
Hombres				
De 6 a 44 años	18,0%	10,0%	13,1%	11,2%
De 45 a 64 años	25,6%	13,1%	18,4%	14,1%
De 65 a 79 años	27,4%	15,9%	19,9%	17,6%
80 y más años	39,7%	26,0%	28,7%	27,5%
Total hombres	28,4%	16,6%	20,6%	18,0%
Mujeres				
De 6 a 44 años	22,2%	11,2%	14,9%	14,9%
De 45 a 64 años	30,7%	15,7%	20,1%	16,9%
De 65 a 79 años	36,5%	20,9%	27,1%	22,9%
80 y más años	48,0%	31,8%	35,7%	35,2%
Total mujeres	38,0%	22,7%	27,4%	25,2%
Total				
De 6 a 44 años	19,9%	10,5%	13,9%	12,8%
De 45 a 64 años	28,3%	14,5%	19,3%	15,6%
De 65 a 79 años	33,0%	19,0%	24,3%	20,9%
80 y más años	45,3%	29,9%	33,4%	32,7%
Total	34,0%	20,2%	24,6%	22,2%

(*) Una persona puede tener dificultad para desenvolverse en varios lugares de la vivienda.

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia (EDAD-2020).

Casi un millón de personas con discapacidad (el 22,5% de las personas con discapacidad de 6 y más años que viven en domicilios familiares) informan que, debido a su discapacidad, se han realizado adaptaciones en su vivienda, edificio o en el entorno próximo para facilitar la accesibilidad. El lugar en el que con más frecuencia se han realizado esas adaptaciones es la propia vivienda.

Tabla 36. Número y proporción de personas de 6 y más años con discapacidad residentes en domicilios familiares, según si se ha realizado alguna adaptación en su vivienda, edificio o entorno próximo para facilitar la accesibilidad y el lugar donde se ha realizado la adaptación, por sexo (*).

Adaptaciones en la vivienda	Número de personas con discapacidad (miles)			Porcentaje sobre el total de personas con discapacidad		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
No se han realizado adaptaciones en la vivienda, edificio o entorno próximo para facilitar la accesibilidad, o no consta que se hayan realizado	1.419,4	1.927,1	3.346,4	80,2%	75,6%	77,5%
Sí se han realizado adaptaciones en la vivienda, edificio o entorno próximo para facilitar la accesibilidad	350,8	620,8	971,6	19,8%	24,4%	22,5%
Dentro de la propia vivienda (habitaciones, baños, cocina, escuchar el timbre, etc.)	293,5	521,9	815,4	16,6%	20,5%	18,9%
En otras zonas del edificio (portal, escaleras, ascensor, patio, garaje, etc.)	103,5	181,5	285,0	5,8%	7,1%	6,6%
En los alrededores y zonas de acceso al edificio/vivienda	50,1	80,1	130,3	2,8%	3,1%	3,0%
Total	1.770,2	2.547,8	4.318,1	100,0%	100,0%	100,0%

(*). Pueden haberse realizado adaptaciones para facilitar la accesibilidad en varios lugares de la vivienda

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia (EDAD-2020).

Casi doscientas ochenta y cinco mil personas con discapacidad (el 6,6% de las personas con discapacidad de 6 y más años que viven en domicilios familiares) habían tenido que cambiar de vivienda por motivo de su discapacidad. Cien mil de ellas lo hicieron para evitar las barreras de acceso que tenían en su anterior domicilio.

Tabla 37. Número y proporción de personas de 6 y más años con discapacidad residentes en domicilios familiares, según si han tenido que cambiar de vivienda por motivo de su discapacidad y la razón principal que motivó el cambio de vivienda, por sexo.

Adaptaciones en la vivienda	Número de personas con discapacidad (miles)			Porcentaje sobre el total de personas con discapacidad		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
No ha tenido que cambiar de vivienda o no consta que lo haya tenido que hacer	1.672,5	2.360,6	4.033,1	94,5%	92,7%	93,4%
Sí ha tenido que cambiar de vivienda por motivo de su discapacidad	97,7	187,2	284,9	5,5%	7,3%	6,6%
Para poder recibir mejor atención familiar	19,9	77,0	96,9	1,1%	3,0%	2,2%
Para evitar las barreras de acceso que tenía en mi anterior domicilio	40,7	59,9	100,6	2,3%	2,3%	2,3%
Para evitar las barreras que tenía en el interior de mi anterior domicilio	8,4	17,7	26,1	0,5%	0,7%	0,6%
Para tener mejor disponibilidad de recursos sanitarios o sociales	4,1	6,7	10,8	0,2%	0,3%	0,3%
Por otras razones	24,7	25,8	50,6	1,4%	1,0%	1,2%
Total	1.770,2	2.547,8	4.318,1	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia (EDAD-2020).

◆ 6.9 Resumen de aspectos clave

A partir del análisis cabe desprender una relación de aspectos clave:

- El **34,3% de las viviendas principales están en edificios que los residentes no consideran de fácil acceso** para cualquier persona (6,45 millones de viviendas).
- Según sus habitantes, **solo el 20,8% de las viviendas están preparadas para las condiciones propias del envejecimiento**.
- En **bloques** de pisos, las **variables que más influyen en la accesibilidad percibida** de la vivienda principal son la **antigüedad** de construcción del edificio **y el nivel de ingresos**.
- Las **viviendas unifamiliares** (chalets, adosados) incumplen estas tendencias: **las mayores carencias de accesibilidad** se concentran en las viviendas construidas entre 1981 y 2010; no se aprecian apenas diferencias según ingresos."
- **La disponibilidad de ascensor se asocia a la percepción de accesibilidad** (sobre todo en bloques de pisos): entre las viviendas en bloques percibidas como accesibles, el 88% cuenta con ascensor, frente a solo el 11% de las que no lo tienen.
- Las variables que influyen en la existencia de ascensor son las mismas que lo hacen sobre la accesibilidad: la antigüedad de la construcción y los ingresos mensuales del hogar.
 - **La antigüedad de la construcción**. En bloques de pisos, la proporción de viviendas en edificios que tienen ascensor pasa del 47,1% para edificios construidos con anterioridad a 1951 al 92,3% para edificios construidos después de 2010.
 - **Los ingresos mensuales del hogar**. En los bloques, la proporción de viviendas situadas en edificios con ascensor pasa del 57,6% cuando los ingresos mensuales netos del hogar son inferiores a 1.000 euros al 82,8% cuando los ingresos netos superan los 2.500 euros mensuales.
- Las **mayores proporciones** de viviendas principales bloques de tres o más alturas que **no disponen de ascensor** se registran en las comunidades autónomas de **Canarias** (45,3%) e **Islas Baleares** (43,5%), en los **municipios de menos de 50.000 habitantes** (38,3%), en edificios **construidos antes de 1951** (46,5%), en las viviendas propias adquiridas por herencia o donación (39,5%), y en **hogares con ingresos mensuales netos inferiores a 1.000 euros** (38,0%).
- Las **mayores carencias percibidas de accesibilidad se dan en los bloques de pisos construidos entre 1951 y 1980 que no disponen de ascensor**.
- En **perspectiva territorial**,
 - Las comunidades autónomas donde **hay más viviendas principales en edificios de fácil acceso** por cualquier persona son el **País Vasco, la Comunidad Foral de Navarra, el Principado de Asturias, La Rioja y Castilla y León**. Por el contrario, Canarias, Ceuta y las Islas Baleares tienen los porcentajes más bajos de viviendas ubicadas en edificios de fácil acceso.

- **Castilla-La Mancha**, la **Región de Murcia** y **Aragón** son las comunidades autónomas con **mayor porcentaje de viviendas adecuadas para el envejecimiento de las personas**. En cambio, el Principado de Asturias y Cantabria tienen las proporciones más bajas.
- Las **viviendas principales en edificios unifamiliares están adaptadas a las necesidades propias del envejecimiento de las personas** en mayor proporción que las que se ubican en bloques de pisos.
- Ahora bien, por **tipo de edificio**, se percibe que, **tanto en los edificios unifamiliares como en los bloques, la disponibilidad de ascensor mejora sustancialmente la adaptación de las viviendas a las necesidades derivadas del envejecimiento**.
- La **proporción de viviendas adaptadas al envejecimiento de las personas es bastante mayor en los edificios que son accesibles** que en los que no lo son.
- De acuerdo con la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia (EDAD), 2020 (INE, 2022), **el 33,8% de las personas con discapacidad de 6 y más años que viven en domicilios familiares (1,46 millones) señaló tener dificultad para desenvolverse con normalidad en su vivienda o en los accesos o el interior de su edificio**. Por sexo, las mujeres indicaron tener más dificultad (37,6%), que los hombres (28,4%). El **principal problema** se encontraba en el **portal del edificio, escaleras, ascensor y garaje, afectando a un 24,1% de las personas con discapacidad. Estas dificultades aumentan con la edad**.
- En lo que se refiere a la existencia de ascensor, y centrando la atención en los **bloques de pisos**, donde la ausencia de ascensor es más problemática, **destaca la proporción de personas de 65 a 79 años y de 80 y más años que viven en bloques sin ascensor**.
- En cuanto a diferencias de **género**, las limitaciones para realizar actividades habituales por problemas de salud aumentan conforme avanza la edad. Por su mayor esperanza de vida, la proporción de personas con graves limitaciones de actividad es significativamente mayor entre las mujeres a partir de los 65 años. Asimismo, son quienes encuentran, en mayor proporción, dificultades para desenvolverse con normalidad en la vivienda.

07. Voces de la accesibilidad: experiencia vivida y perspectivas profesionales

Una vez situada la estadística de la accesibilidad de la vivienda y sus determinantes, el presente capítulo ofrece un diagnóstico sobre estas barreras de movilidad a partir de la experiencia de las propias personas con requerimientos directos de accesibilidad, por movilidad reducida u otras circunstancias³, así como de una relación de informantes clave en este ámbito.

Se plantea, desde esta experiencia, la accesibilidad de edificios y viviendas, cómo influye en la vida de las personas con requerimientos de accesibilidad, los frenos a su transformación, el papel de las ayudas públicas, aspectos legales, retos y prioridades.

◆ 7.1 Avances en la implantación de la accesibilidad y carencias persistentes

Desde la perspectiva de interlocutores clave, **en años recientes se han producido avances muy relevantes en la accesibilidad en el entorno construido**, entre los que cabe destacar:

- **Mejora en la accesibilidad**, sobre todo física, **de las nuevas edificaciones**, en especial a partir de la aprobación del **Código Técnico de la Edificación** (2010).
- **Avances en la conciencia ciudadana respecto a la accesibilidad**, sobre todo respecto a elementos como rampas y ascensores, si bien **todavía parcial**, en el sentido de vinculada a requerimientos de personas con discapacidad o mayores.
- Avance en la implantación de **soluciones como ascensores por fachada**.
- **Innovación tecnológica de ascensores y elevadores**, que se adaptan al hueco o espacio reducido en edificios antiguos.
- De manera reciente, la disposición de **financiación y ayudas** para la rehabilitación de edificios, accesibilidad incluida (impulsada en parte por los fondos Next Generation).
- Además, la **mejora progresiva del entorno urbano**: calles, aceras, etc.

³ Para conocer la experiencia de las personas con requerimientos directos de accesibilidad, en edificios y viviendas, así como sus necesidades y demandas se realizaron 4 grupos de discusión con la participación de personas con diferentes perfiles de movilidad reducida (uso de bastón o prótesis, muletas, andador, silla de ruedas), combinada en algunos casos con discapacidad visual. Uno de estos grupos corresponde a familiares. Estas personas viven en diferentes tipos de edificación, tamaño de ciudad (incluyendo hábitat rural) y comunidades autónomas. Véase la metodología del estudio.

Ahora bien, el parque de viviendas en España, sobre todo aquellas construidas con anterioridad al Código Técnico de la Edificación (CTE), **presenta graves problemas de accesibilidad**, que se concentra en dos elementos, **portales y ascensores**:

- Los accesos desde la calle (barreras en el portal).
- Numerosos edificios, construidos en los años 50 y 60, que tienen hasta 6 plantas sin disponer de ascensor.
- Edificios que, aun contando con ascensor, éste no reúne las condiciones de accesibilidad: parada entre plantas, pequeñas dimensiones o puertas abatibles que dificultan el uso.

Estos tres problemas fundamentales de la accesibilidad en el edificio suponen, por otro lado, barreras de distinta gravedad o alcance a la hora de solventarlas. Aunque generalmente resulta más factible y económico volver accesible la entrada desde la calle, o al menos hasta el ascensor, **instalar ascensores en edificios de varias plantas implica un gran desembolso para la comunidad**, además de mayor **complejidad la obra y dificultades de gestión**.

“Hay un gran problema, sobre todo en los accesos desde la calle, esos 3 ó 4 peldaños o el peldaño del umbral o peldaños antes de llegar al ascensor, es recurrente en casi todos los edificios de viviendas que tienen ya cierta ciertas edades. Además, hay muchos edificios de los años 50 ó 60 que tienen hasta 6 plantas sin ascensor. Los que tienen 2 ó 3 peldaños, con una plataforma o una rampa, se pueden solucionar. Pero claro, los que tienen problemas en la comunicación vertical de 4 plantas, 5 plantas... pues ya es una inversión, porque estamos hablando de 40 a 50.000€, que tiene que asumir la comunidad de vecinos y claro... Además, los graves problemas que hay para llevar a cabo esta obra...” [Regatos_Col._Aparejadores_y_CEAPAT]

Por otro lado, parte de las viviendas edificadas con el CTE ya en vigor también presentan problemas de accesibilidad, si bien no tan graves.

Se menciona, por otro lado, **la falta de concienciación en las comunidades de vecinos o la complejidad de gestión de las ayudas**, además del **desembolso**, como barreras para esta transformación de mayor alcance que supone instalar un ascensor.

Las personas con requerimientos de accesibilidad, por movilidad reducida u otras circunstancias, parten de situaciones muy diversas, en función del perfil y grado de discapacidad, el tipo y antigüedad de la edificación, la localidad de residencia, entre otros factores. Parte de ellas viven en entornos accesibles y adaptados, mientras otras experimentan barreras de distinta intensidad.

La experiencia de las personas con requerimientos de accesibilidad corrobora cómo aquellas que viven en viviendas de nueva construcción, que cumplen con el Código Técnico de Edificación, disfrutan de accesos y zonas comunes accesibles en mayor grado, si bien con algunos elementos mejorables, como puertas de acceso en urbanizaciones, altura de telefonillos, etc.

◆ 7.2 Principales adaptaciones en la vivienda

Las personas con requerimientos de accesibilidad adaptan sus viviendas de acuerdo con sus necesidades y posibilidades. Entre las **adaptaciones más comunes en la vivienda** destacan cambiar la bañera por un plato de ducha, instalar barras y asideros en el baño o ampliar las puertas. Un paso más allá se refiere a la automatización del manejo de las persianas con las luces: **domótica**.

“Tengo una puerta de entrada que abro con un mando.” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

Cabe destacar como vivencias en relación con la adaptación de la vivienda:

- **Progresividad de la adaptación:** varias personas señalan que la adaptación de su vivienda ha sido un proceso progresivo, que ha ido en paralelo al avance de su discapacidad y a sus necesidades cambiantes. Esto supone en ocasiones adaptación de la vivienda, en otros casos cambio de vivienda.

“Yo de momento me defiendo en mi casa, pero sé que en un futuro voy a tener que hacer más adaptaciones, porque esto va a peor y algún día tendré que usar silla de ruedas. Entonces tendré que cambiar el baño, las puertas, el ascensor...” [GD1. Requerimientos leves/moderados]

- **Competencia profesional:** varias personas han encontrado dificultades para encontrar profesionales competentes en accesibilidad a la hora de llevar a cabo adaptaciones ya sea en la vivienda o en el edificio, de manera adecuada y conforme a normativa. Desde obras de albañilería sencilla, cómo cambiar bañeras por platos de ducha, rebajar un escalón en el portal o acometer una rampa. Destacan la importancia de contar con el asesoramiento de expertos en accesibilidad, de asociaciones de personas con discapacidad...

“Cuando cambié las bañeras por platos de ducha, me dijeron que era muy fácil, que en dos días lo hacían, pero resultó que no tenían idea, quedó el baño con fugas, el suelo desnivelado, el desagüe mal puesto” [GD1. Requerimientos leves/moderados]

- **Coste económico y ayudas públicas:** algunas de estas adaptaciones (en la vivienda) las han hecho por su cuenta, otras las han contratado a empresas especializadas. En parte de los casos, se han solicitado ayudas públicas, que han subvencionado el coste o parte del mismo. En otros casos este coste de que es o no está cubierto por las ayudas públicas, son insuficientes o tardan mucho en llegar.

“Hice poner una rampa en el portal, porque era lo que más me dificultaba el acceso. Y lo conseguí gracias al ayuntamiento, que me concedió una ayuda para hacer la obra. Y la verdad es que fue bastante rápido, en un mes ya estaba hecha la rampa. Y ahora estoy muy contenta: puedo entrar y salir sin problemas.” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

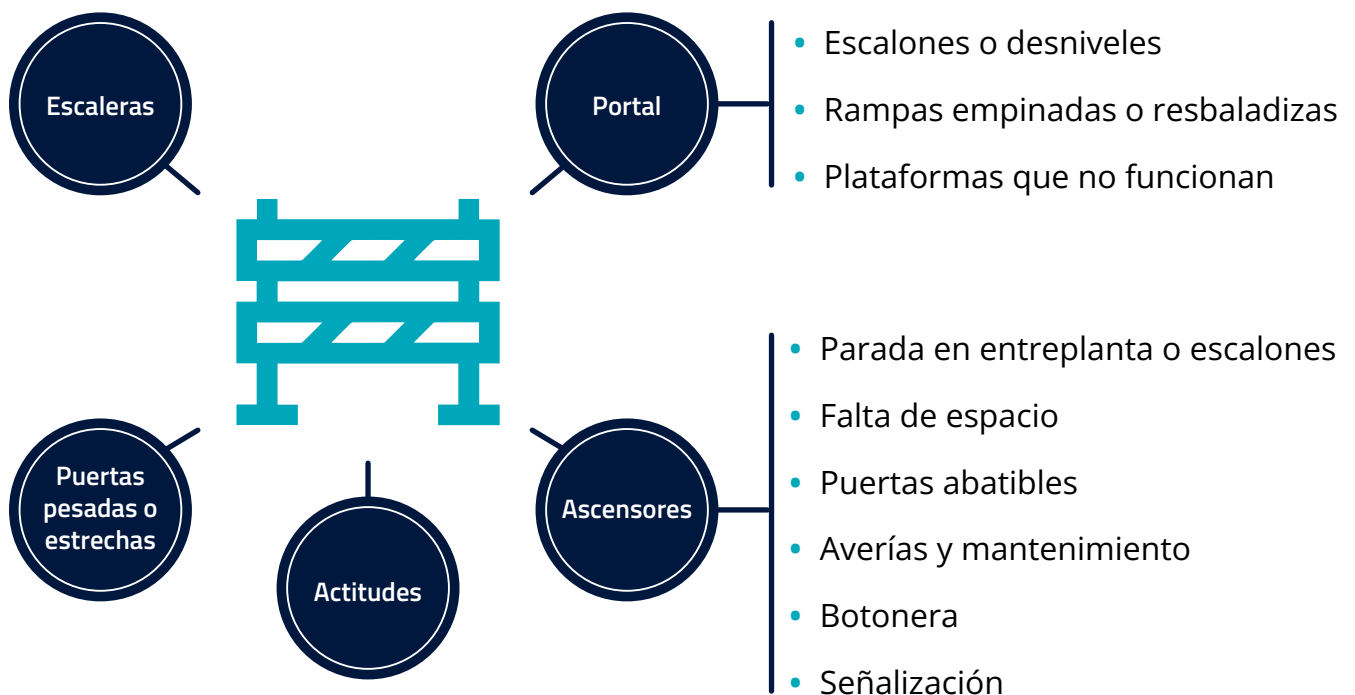
7. Voces de la accesibilidad: experiencia vivida y perspectivas profesionales

A pesar de las adaptaciones realizadas, con frecuencia, en distinto grado, persisten barreras en la vivienda: la falta de espacio para maniobrar con la silla de ruedas o el andador, la altura de los armarios o los enchufes, la apertura de las puertas o las ventanas, el funcionamiento de los electrodomésticos o el mobiliario, etc. Algunas de estas barreras se podrían solucionar con más adaptaciones, otras son más difíciles de eliminar o requieren de un cambio de vivienda.

7.3 Barreras de accesibilidad en edificios

En la experiencia de las personas con requerimientos de accesibilidad se señalan barreras **físicas** y **actitudinales**. Entre las primeras destacan la existencia de escalones, escaleras entre plantas, ausencia de rampas o rampas muy empinadas o resbaladizas; puertas pesadas en el portal, plataformas que se estropean, la falta de ascensor o problemas con el mismo (en consonancia con los resultados de la encuesta EDAD, 2020).

Figura 5. Principales barreras percibidas en edificios



Se describen estas barreras, a partir de la experiencia.

7.3.1 Portal

El **portal** es el primer punto de acceso a la vivienda. Las principales barreras señaladas son los **escalones o desniveles en la entrada del portal**, que dificultan o impiden el paso de las sillas de ruedas, los andadores o las muletas.

Las **rampas en el portal** permiten entrar y salir con silla de ruedas, andador o bastones, carritos de bebé, de la compra, y facilitar el acceso a todas las personas. Sin embargo, señalan la existencia de rampas **mal resueltas**, muy **empinadas**, **resbaladizas** o **estrechas**, que les suponen un riesgo de caída o un obstáculo para su autonomía.

“En casa de mi suegra hay una rampa, pero es muy empinada y resbaladiza. Cuando voy, prefiero subir por las escaleras, aunque me cueste más, que arriesgarme a caerme. Además, la rampa está pegada a la pared y no hay espacio para maniobrar” [GD1. Requerimientos leves/moderados]

“En mi urbanización hay unas rampas muy elevadas que me dificultan salir a la calle con la silla de ruedas. Tengo que hacer mucha fuerza con los brazos y me canso mucho. A veces me quedo en casa porque no me apetece hacer el esfuerzo.” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

Otras alternativas son las **plataformas elevadoras**. Señalan problemáticas al respecto: su avería y el hecho de que, en ocasiones, requieren un uso con ayuda de terceras personas para pulsar los botones.

“A mí me ha pasado con la plataforma de estropearse y tener que bajarle a pulso en la silla. Aquí dando golpes, bajar los 6 escalones y por eso he pedido y he suplicado que se haga una rampa cuando se pueda hacer” [Familiares]

7.3.2 Escaleras

Una de las principales barreras, que dificultan o impiden el acceso a edificios o viviendas son las escaleras. Se encuentran, además, en zonas comunes como la **comunicación entre plantas, garaje o trasteros**, también, en ocasiones, en la vivienda. Las escaleras les suponen un esfuerzo físico, riesgo de caída, dependencia de otras personas o imposibilidad de entrada o salida. Hay personas que, además, debido a las escaleras y a falta de alternativa no pueden visitar a sus familiares o amistades (en su vivienda), acudir a una consulta médica o a otros servicios (centro de día, compras, etc.) hacerlo con gran dificultad.

7.3.3 Puertas estrechas o pesadas

Algunas puertas ya sea dentro de la vivienda o en otros espacios del edificio, sobre todo a la entrada o la salida al portal o a la urbanización, impiden el acceso o la movilidad. Se trata de puertas estrechas o muy pesadas, que no permiten el paso con la silla de ruedas, el andador o los bastones. En realidad, la sustitución de estas puertas pesadas por otras de activación automática ha avanzado en años recientes y se trata de uno de los elementos de más fácil sustitución.

“Las puertas de los portales que pesan...” [Villegas_T.O._Vida_Sénior]

Estas puertas, abatibles, también se dan en ascensores.

7.3.4 Barreras actitudinales

Con frecuencia se expresa que solicitar o realizar las adaptaciones en el edificio ha supuesto que enfrentarse a la actitud de sus vecinos. Se denuncia que algunos vecinos se han opuesto a las obras por cuestiones económicas, estéticas, por la dificultad de la obra y que han tenido que recurrir a la normativa, a las juntas de vecinos o a los administradores para defender sus derechos.

“Algunos se negaron, pero al salir la mayoría... Pero el presidente ejecutó mal la reunión porque ha eximido de pago a los 4 bajos.” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

7.3.5 Otras barreras de accesibilidad en el edificio

Por lo demás, se mencionan otras barreras en el edificio, como suelo resbaladizo, la falta de barandillas o pasamanos, la altura de los botones o los timbres, la falta de señalización o iluminación.

◆ 7.4 Edificios sin ascensor o con carencias en su accesibilidad

7.4.1 El ascensor resuelve... Pero no es suficiente

Como se apuntó, una **barrera mayor de la accesibilidad la constituyen edificios antiguos de varias plantas sin ascensor**. Incluso, **en edificios que cuentan con él, puede presentar barreras de uso, como la parada entre plantas**, que pueden resultar un impedimento a la movilidad, o **puertas abatibles** difíciles de abrir cuando se lleva una muleta o andador. Como apunta Teresa Villegas, terapeuta ocupacional:

“Hay muchas viviendas sin ascensor y eso es la barrera estrella. Pero aun teniendo ascensor, no es la solución. Encontramos limitaciones, y la primera, hace años, cuando por la estructura de la escalera no se podía poner un ascensor al nivel de la planta, la solución era un ascensor entre plantas. Pues tenemos personas que no pueden salir a la calle aun teniendo ascensor entre plantas, porque hay un tramo de 7 escalones imposible de salvar.” [Villegas_T.O._Vida_Sénior]

Se presentan las principales barreras identificadas a partir de la experiencia de personas con requerimientos de accesibilidad y profesionales:

- La **falta de espacio** o de **condiciones adecuadas** en el ascensor, que impiden el acceso o el giro de las sillas de ruedas, o que dificultan el uso de los botones por parte de las personas con discapacidad. Estas dimensiones, sobre todo en ascensores de edificios construidos hace años, pueden ser tan reducidas como para **dificultar su uso por 2 personas cuando una de ellas utiliza dispositivos de apoyo**. Algunas personas han tenido que adaptar el ascensor o cambiar de vivienda porque el que tenían resultaba demasiado pequeño.

“Para entrar al ascensor, hay que desmontar los apoya pies de la silla” [Familiar]

“La persona cuidadora pasa al usuario en el ascensor y tiene que bajar por las escaleras para para recibirle abajo o arriba porque no caben las dos personas...” [Villegas_T.O._Vida_Sénior]

- Las **averías** y los **problemas de mantenimiento**. Cuando el ascensor se estropea deja bloqueada la movilidad vertical, con las consecuencias de encierro en personas que dependen de este elemento para su desplazamiento. Si bien los servicios de mantenimiento suelen responder con agilidad, se dan casos en que, por falta de determinadas piezas, han transcurrido días sin restablecer la utilidad.

“Cuando no funciona, cada vez que tengo que salir que salir por obligación, por algún médico o alguna cosa de extrema necesidad, tengo que llamar a mis padres para que me ayuden a bajar escaleras.” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

- En ocasiones los ascensores **no bajan a cota cero** de la salida, sino a **un rellano con escalones**. A veces, se puede salvar este tramo de peldaños mediante una plataforma o silla salva escaleras. Ahora bien, esta solución parcial solo resulta practicable para algunas personas.

“Al salir del ascensor tenemos 2 escalones, un rellano y otros 3 escalones, pues han puesto una plataforma, pero el problema es que él no puede bajar a tomarse un café, a dar un paseo, porque la plataforma no la maneja bien con las manos.” [Familiar]

- Otro problema existente en ascensores antiguos son las puertas manuales abatibles, que dificultan su uso para personas con movilidad reducida, bastones, andadores...:

“Una puerta abatible, una persona con un andador con una inestabilidad y fuerza limitada, tirar de la puerta no puede.” [Villegas_T.O._Vida_Sénior]

- Se mencionan también dificultades asociadas al **manejo de la botonera**, incluyendo aspectos físicos y la carencia de los elementos de señalización necesarios para las personas con discapacidad visual. En ocasiones se ha modificado la altura de la botonera para facilitar su acceso.

“El tema de la botonadura, ha tenido que adaptarse mi entorno, estando yo con menos fuerza. Yo creo que el tema del ascensor, botonaduras, por ejemplo, así que he necesitado que tanto las del teleportero de la calle me lo bajen a mi altura ahora de la silla. Eso lo han hecho relativamente fácil en el ascensor. También los técnicos del ascensor me han ayudado bastantes veces” [GD1_Requerimientos_leves_moderados]

- Además, se señalan problemas de seguridad relacionados con poder accionar la comunicación desde el ascensor.

7.4.2 Ascensores por fachada: una solución de accesibilidad en marcha

En años recientes se ha avanzado en la accesibilidad física del entorno urbano y de los edificios, donde destaca la implantación de soluciones como los ascensores por fachada. Se trata de la principal actuación de rehabilitación de edificios antiguos de varias plantas que se solicitan por parte de comunidades de vecinos y se facilitan/promueven desde las Administraciones Públicas. En ocasiones, enfrentan diferentes dificultades (espacio para la caja, disponibilidad de vía pública, etc.) que requieren adaptaciones ad hoc, esto es, ajustes razonables, cuando no vuelven inviable la obra.

7.4.3 Tecnología y avances en ascensores y otros sistemas de elevación

La tecnología ha avanzado de manera que permite ascensores más versátiles y que aprovechan las circunstancias del edificio antiguo de edificios ya construidos y permiten implantar soluciones en parte de los casos que aprovechan el espacio, el uso y la accesibilidad. En este sentido, la introducción del Código Técnico de la Edificación supuso un **cambio estructural en la fabricación de ascensores** al requerir que el ascensor tuviera el mínimo tamaño necesario para ser accesible.

“El colectivo de fabricantes de ascensores tuvo que acometer una reforma importante en la producción de ascensores cuando se exigió que el tamaño mínimo del ascensor fuera el tamaño accesible. En el Código Técnico se hace referencia a una norma UNE que establece unas medidas mínimas de accesibilidad dentro del ascensor. Pero si tienes un edificio existente, el que tú puedas llegar a alcanzar la dimensión del ascensor de accesible, pues a veces es realmente complejo y muchas veces es imposible. [...] La tecnología va a una velocidad de desarrollo trepidante, han conseguido sistemas de funcionamiento que tienen unos requisitos espaciales menores, cambiando el sistema de tracción, consigo meter una cabina mayor, entonces en el mismo hueco.” [Regatos_Col._Aparejadores_y_CEAPAT]

Rosa Regatos menciona varios **cambios en la tecnología de ascensores**. Este avance ha posibilitado **ascensores y elevadores más versátiles** y que aprovechan las circunstancias en edificios antiguos. También menciona que hay ascensores sin foso y sin casetón, lo que permite una instalación más fácil. Además, menciona que hay **otros sistemas de elevación** que también dan la posibilidad de instalación en algunos lugares donde es imposible colocar un ascensor tradicional. Finalmente, menciona que los **sistemas de conexión** del ascensor son cada vez más sencillos, y que los sistemas de socorro y alarma ahora se conectan a Internet, al igual que los de mantenimiento.

Aplicación Pulse

Existen aplicaciones móviles, como “Pulse”, promovida por Fundación ONCE y desarrollada junto a Nayar Systems y la Federación Empresarial Española de Ascensores (FEEDA), que permite llamar al ascensor a través del smartphone, sin presionar físicamente los botones.

◆ 7.5 Edificios antiguos y resistencias en el alquiler

Las personas participantes en el estudio viven en diferentes tipos de vivienda: desde pisos en edificios de varias plantas a casas unifamiliares; viviendas nuevas y antiguas. En su mayor parte son propietarias, otras viven en alquiler. Estas características influyen en el grado de accesibilidad así como en las posibilidades de hacer reformas.

- **Mayores barreras a mayor antigüedad.** Como se constata en el acercamiento estadístico, las viviendas nuevas presentan menos barreras de accesibilidad, cuentan con ascensores que aplican dimensiones suficientes. En estos casos se mencionan barreras en instalaciones comunitarias, como piscinas, o puertas de entrada a la comunidad. También, aspectos relacionados con la altura de los botones en ascensores, telefonillos... Las mayores barreras se dan en edificios con mayor antigüedad: desde escalones en la entrada, sin ascensor o con ascensor que no cumple en dimensiones, con puertas abatibles...
- **En alquiler, dificultad para realizar reformas.** Las personas con requerimientos de accesibilidad que viven en alquiler expresan las dificultades para llevar a cabo reformas de accesibilidad (cambio de bañera por plato de ducha, ampliación de puertas) por resistencias de caseros.

"Vivo en un piso antiguo, que tiene el baño muy pequeño. Y no puedo adaptarlo, porque es de alquiler, y el dueño no me deja. Entonces, tengo que usar una prótesis para entrar al baño, y quitármela para ducharme."

[GD1. Requerimientos_leves_moderados]

"Hay cierta resistencia a que le hagamos nada al piso. [En alquiler]" [Familiares]

◆ 7.6 Comunidades de vecinos: entre la necesidad, el freno económico y el conflicto

7.6.1 La conciencia de la accesibilidad: avances parciales y resistencias

Diferentes interlocutores reconocen un **avance en la conciencia pública** sobre la necesidad de accesibilidad en edificios y viviendas, **respecto a diferentes elementos como rampas o ascensores**. Por otro lado, este avance resulta parcial, en cuanto los requerimientos de accesibilidad **se asocian todavía con la tercera edad o con la discapacidad**. Todavía no se considera un elemento básico y universal del diseño de la vivienda⁴. Por tanto, supone un cambio valioso, aunque parcial.

⁴ Prueba de ello, según apunta Jiménez, arquitecto y presidente de la Asociación Española de Profesionales de la Accesibilidad, es que cuando se habla de "viviendas accesibles" se suele referir a las viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida, como parte de una cuota en viviendas de protección o promoción oficial.

“Son avances, pero estamos a mitad del recorrido. El ideal de considerar la accesibilidad como algo normalizado, como un elemento básico más a considerar en el proyecto. No se piensa como accesibilidad para todas las personas, sino solamente para las personas con discapacidad o para los mayores [...] parece como que solo algunas personas lo necesitan.” [Jiménez_ASEPAU]

La relación con las comunidades de vecinos a la hora de impulsar reformas de accesibilidad suelen ser problemáticas, asociadas a esta falta de conciencia (o parcial) en accesibilidad o el coste de las obras. En este sentido, se observan como **dificultades principales:**

1. Actitud de los vecinos. Si bien en ocasiones se cuenta con la comprensión y respaldo de la comunidad, una mayoría de personas con requerimientos de accesibilidad expresó que, en general, se siente incomprendida o ignorada por sus vecinos, que no muestran empatía ni solidaridad con su situación, y que incluso llegan a poner trabas o a oponerse a las reformas de accesibilidad.

“Me han dicho que, si quiero una rampa que me la pague yo, que ellos no tienen por qué pagar por algo que no van a usar” [GD1. Requerimientos leves/moderados]

“Pedí que se hiciera una rampa hace años y no quisieron.” [Familiares]

“Algunos vecinos se niegan a que se instale un ascensor, dicen que es muy caro, rompe la estética...” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

“El parque construido tiene muchísimas deficiencias y una de las principales barreras para su resolución es la falta de concienciación de los propios vecinos.” [Jiménez_ASEPAU]

2. Con frecuencia, las comunidades de vecinos o propietarios **no comparten la prioridad de volver accesibles los edificios y lo ven como un gasto excesivo.** Esto da lugar a que el reparto de **los costes de las reformas de accesibilidad se convierta en un factor que genera conflictos y desacuerdos** con la comunidad de vecinos, que a menudo se niega a asumir su parte correspondiente.

“El ascensor cuesta 30.000 euros, y la comunidad solo quiere pagar 10.000, el resto me lo quieren cobrar a mí, pero yo no tengo ese dinero, y además no es mi responsabilidad, es de todos” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

Al respecto, se reconoce cómo, efectivamente, **la instalación de un ascensor supone una cuantía elevada para la comunidad y cada propietario,** lo que, asociado a la **vinculación de la accesibilidad con necesidades del envejecimiento o de particulares con discapacidad,** genera resistencias a la hora de alcanzar un consenso. Las ayudas públicas pueden facilitar esta decisión, acometer la obra. Ahora bien, como se verá, su complejidad informativa y de gestión dificultan su solicitud.

En este contexto, además de garantizar un derecho a la movilidad y mejorar la calidad de vida, de la persona afectada de manera directa, y de la comunidad en su conjunto, la vivienda y el edificio se revalorizan desde el punto de vista económico.

3. Toma de decisiones lenta y burocrática, requiere de mayorías cualificadas que son difíciles de conseguir. Se desenvuelven entre buscar el acuerdo, en ocasiones se ven obligados a recurrir a la vía judicial para defender sus derechos.

"Hay que convocar una junta de vecinos, y luego otra, y nunca se llega a un acuerdo, siempre hay alguien que se abstiene o que vota en contra" [GD1. Requerimientos leves_moderados]

"La ley dice que, si hay una persona con discapacidad en el edificio, la comunidad tiene que hacer las reformas de accesibilidad, pero los vecinos se escudan en que no hay presupuesto, o en que no hay informes técnicos, o en que no hay espacio..." [GD2. Requerimientos moderados y altos]

"Yo he tenido que denunciar a la comunidad de vecinos, porque se negaban a que pusiera una barandilla en la escalera, y el juez me dio la razón, pero aun así tardaron meses en hacerlo." [GD2. Requerimientos moderados y altos]

- **Complejidad de la obra y prioridades.** Entre los frenos a la implantación de la accesibilidad en edificios se mencionan resistencias al cambio, por los inconvenientes que una obra compleja puede suponer, además del costo. Estas situaciones suelen dar lugar a conflictos en la comunidad.

"... pues hay conflictos entre los vecinos y no hay manera. Que si uno decide que hay que rehabilitar la fachada y las cubiertas porque tienen problemas de goteras, otros dicen que el ascensor, no hay decisión, no hay consenso ni se ponen en marcha. Falta de empatía con quienes lo pueden necesitar o con uno, mismo, a futuro. Una visión muy cortoplacista y egoísta. Por otro lado, la resistencia a todo el engorro que es una obra." [Villegas_T.O._Vida_Sénior]

Diferentes estrategias. En esta situación, las personas con requerimientos de accesibilidad se desenvuelven entre el diálogo y el recurso la ley para conseguir las reformas en edificios y urbanizaciones. De entrada, se prefiere el diálogo, tratar de convencer a sus vecinos de la importancia y el beneficio de las reformas. Cuando esto no ha sido posible, algunas personas han recurrido a la ley, invocando la normativa vigente que obliga a las comunidades de propietarios a realizar las obras necesarias para garantizar la accesibilidad. En algún caso se han combinado ambas vías, buscando un equilibrio entre la presión legal y el acuerdo. También se experimenta la impotencia y verse abocado a aceptar las barreras y el confinamiento, si no se puede cambiar de vivienda.

7. Voces de la accesibilidad: experiencia vivida y perspectivas profesionales

7.6.2 Más allá de la movilidad: la accesibilidad visual, auditiva y cognitiva

Los avances, en concienciación y reformas, se centran en la instalación de rampas y ascensores, en la prioridad del aspecto físico. Aunque es un aspecto esencial, todavía queda mucho camino por recorrer en materia de accesibilidad visual, auditiva y cognitiva. Esto supone tener en cuenta necesidades de accesibilidad como el contraste visual, la iluminación, el pavimento podotáctil, el videoportero con la domótica. Son aspectos que o bien se suelen ignorar o asociar con el lujo.

“Accesibilidad a la movilidad únicamente, porque es uno de los aspectos que más pueden condicionar la configuración del espacio, pero en parte también viene por una tradición de que es quizás lo más visible y nos quedamos ahí en la silla de ruedas. [...] hay otros elementos muy mejorables, como el tema del del contraste visual o de la iluminación.” [Jiménez_ASEPAU]

“El que los telefonillos sean a través de videoporteros, que me faciliten el poder signar y el que haya un contacto visual. Esto, que es accesibilidad auditiva, se ve todavía como un factor de lujo” [Jiménez_ASEPAU]

Resulta necesario tener en cuenta los requerimientos de la diversidad en la accesibilidad: física, sensorial, cognitiva, de talla baja, entre otras.

7.7 ¿Cómo influyen las barreras en la vida cotidiana de las personas con necesidades de accesibilidad?

7.7.1 Las barreras influyen en múltiples niveles

Teresa Villegas (terapeuta ocupacional, ILUNION Vida Sénior) y Judit Díaz (arquitecta, Cocemfe) señalan que las barreras de accesibilidad influyen negativamente en múltiples niveles, incluyendo la actividad física, el estímulo cognitivo, el estado de ánimo y las relaciones sociales. Las personas con requerimientos de accesibilidad mencionan la dependencia de terceros, el aislamiento, el riesgo de caídas y accidentes... Se trata de consecuencias interrelacionadas, que también afectan a la calidad de vida de las personas cuidadoras.

Las barreras de accesibilidad tienen consecuencias físicas, psicológicas, de aislamiento social, privación de derechos (Figura 5).

Figura 6. Consecuencias de las barreras en edificios y viviendas



- **Dependencia de terceros:** así como un entorno accesible facilita su uso, las barreras sitúan a las personas con requerimientos de accesibilidad como menos autónomas, más dependientes de otras personas o de ayudas técnicas, y más limitadas en sus actividades o movimientos. Se ven obligadas, como sus familiares, a adaptarse a situaciones adversas, a renunciar a sus planes o a pedir favores a otras personas. La accesibilidad les permitiría entrar y salir por sí mismas, sin tener que pedir ayuda o esperar a que alguien les ayude.

“Estoy confinada, está clarísimo. O pongo en riesgo a cualquier persona. Dos, que el desgaste mi familia llega al punto de decir, soy una carga, o sea, yo me siento una carga.” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

“El que sea libre y pueda ir a tomar un café si le apetece, ir a la calle, en lugar de estar aquí en hacer encerrado.” [Familiar]

- **Aislamiento, pérdida de relaciones.** Impedimento para salir de casa o acudir a otras viviendas, donde viven familiares a quienes no se puede visitar (o demandando una gran ayuda, afrontando riesgo de caídas). Las dificultades para salir de casa, incluyendo escaleras, ascensores con barreras o averiados, etc., pueden impedir acudir a servicios sanitarios o de autonomía personal, como un centro de día.

“La falta de autonomía es tremenda, si te habías comprometido una serie de cosas, no las vas a poder hacer, ya no te digo si tienes una cita médica.” [Familiar]

“En mi caso martes y jueves viene una auxiliar a las 7:00 de la mañana y me ayuda a bajarle a la ruta, que son los dos días que va al centro de día. El resto no le puedo sacar.” [Mayores, familiar]

Asimismo, las **relaciones sociales** son un factor protector contra el deterioro cognitivo y la demencia; el confinamiento limita estas relaciones y merma el ánimo de las personas mayores, afectando también a cuidadores directos.

“A nivel físico. No tiene nada que ver cuando dicen, hay que caminar, vamos a caminar pasillo arriba, pasillo abajo, 10 veces, a salgo a la calle y doy un buen paseo. Por otra parte, a nivel cognitivo, siempre un factor protector de deterioro cognitivo o de avance deterioro en casos de demencia, son las relaciones sociales. Entonces hay una limitación de relaciones sociales y eso merma el estímulo cognitivo. Y emocional: sociabilizar que ayuda a mantener un buen estado de ánimo. Y enriquece a la persona, pues bueno, pues al final hace que la persona pues hable menos, se relacione menos, tenga menos ilusión. Es que merma todo, lo que es el conjunto de la persona físico, cognitivo, funcional y social, tanto para la persona directa como para el cuidador.” [Villegas_T.O._Vida_Sénior]

En este sentido, la falta de accesibilidad en el edificio puede impedir que las personas visiten a amigos y familiares, o que reciban visitas en su propia casa.

- **Riesgo de caídas y accidentes**, que puede provocar lesiones, hospitalizaciones, empeoramiento de la salud y miedo a salir de casa. Se relatan situaciones en las que, además del sobre esfuerzo, se pone en peligro su integridad física y la de sus acompañantes.

“A ver, yo tengo un riesgo de caída, que te suban en volandas” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

- **Estrés y frustración**: esta experiencia de limitación de movilidad a causa de las barreras genera ansiedad, enfado, frustración, tristeza, desesperanza. La experiencia de sentirse discriminadas y convertirse en una carga.
- **Estigma social**: las personas con requerimientos de accesibilidad se enfrentan a actitudes de rechazo, indiferencia o paternalismo por parte de algunas personas o, en su percepción, instituciones.
- **Privación de derechos**. El confinamiento por problemas de movilidad del entorno supone una pérdida de derechos, como el acceso a recursos de rehabilitación y socialización, como un centro de día, dentista o a una óptica.

“¿Qué pasa cuando estás personas viven en un 3º sin ascensor? Pues que no pueden ir al centro de día y es tremendo.” [...] “Necesitaba hacerse unas gafas graduadas... no puedes ir a la óptica, ni la óptica viene a tu casa, hay una limitación de acceso, ya no es salir a la calle a pasear, es ir al dentista, es ir a la óptica.” [Villegas_T.O._Vida_Sénior]

Este aislamiento asociado a las barreras supone, para las personas más jóvenes, limitación de oportunidades educativas y laborales (también por barreras en otros edificios donde se llevan a cabo estas actividades), y en general, dificultades para acceder al ocio, la cultura...

7.7.2 Las barreras de movilidad también afectan a cuidadores

A su vez, las barreras de accesibilidad afectan la calidad de vida de familiares y personas cuidadoras (en su mayoría mujeres) en términos de estrés, sobrecarga y limitación de relaciones sociales.

“Y eso todos los días. Pues te cabrea y ves que hablas, que llamas y que nadie te escucha, que tienes que ser tú la que haces todo.” [Familiar]

“Voy corriendo a la compra y vuelvo enseguida para estar con él” [Mayores, familiar]

“Esta persona muy mayor, que no sale de casa, vive con su hija. Si este señor pudiera salir, la hija haría sus compras, sus salidas, a veces tendría la posibilidad de elegir, ahora voy sola, ahora voy con mi padre. No es lo mismo, llevo a mi padre en silla de ruedas y nos damos un paseo. Compramos el periódico, hago la compra y vuelvo a necesito que alguien se quede con mi padre, mientras yo pitando... al final la persona dependiente que no puede salir de casa: se encierra a ella y se encierra el cuidador, sale dependiendo de los recursos que tenga para para que se esa persona dependiente pueda estar acompañada, pero si no hay recurso, el cuidador tiene que estar en casa, no puede salir con él. Es una cuenta atrás cada vez que sale de casa... Estar bajo presión cada vez que sale a la calle.... En cuanto a estrés, sobrecarga, limitación de relaciones sociales de interacción con el entorno.” [Villegas_T.O._Vida_Sénior]

7.7.3 Valores de la accesibilidad

En contrapartida, se destacó el valor de la accesibilidad como base para ejercer derechos, desarrollar las capacidades, participar en la sociedad y disfrutar del tiempo libre. Entre estas ventajas:

- **Mayor autonomía:** las personas con movilidad reducida pueden realizar actividades cotidianas sin depender de otras personas, lo que les aporta independencia, confianza y satisfacción.

7. Voces de la accesibilidad: experiencia vivida y perspectivas profesionales

“Que mi mujer sea autónoma gracias a la accesibilidad del ascensor, de poder entrar y salir.” [Familiar]

- **Inclusión social:** la accesibilidad posibilita que las personas con movilidad reducida pueden acceder a los espacios, servicios y recursos de la comunidad, lo que les facilita su inclusión, su convivencia y su contribución social.

“Mi mujer ha podido ejercer la maternidad de forma responsable. Porque podía salir de casa, o ir a buscar al niño al colegio.” [Familiar]

- Mayor **participación laboral**, con lo que supone de cotización y generación de ingresos, tanto de las personas con movilidad reducida como de sus familiares.

La experiencia de barreras en el edificio, cuando no se pueden solucionar, lleva a las personas y familias a buscar un cambio de vivienda, que estuviera más adaptada o que fuera posible adaptar a sus necesidades. Ahora bien, el cambio de vivienda, cuando es posible, es un proceso difícil, costoso o doloroso. Quienes han podido hacerlo, han encontrado también la ventaja de desenvolverse en un espacio accesible.

◆ 7.8 Género, barreras y accesibilidad

En la experiencia de las personas con requerimientos de accesibilidad, lo fundamental resulta cómo las barreras afectan, en términos amplios, tanto a hombres como a mujeres, en la medida en que viven situaciones de movilidad reducida. Se mencionan de manera puntual aspectos diferenciales, como la maternidad y crianza inicial, asociada esta última a las mujeres, que les añade una situación de requerimientos añadidos de accesibilidad, en general y, sobre todo, en situaciones de discapacidad.

Ahora bien, siendo los factores asociados a la movilidad reducida el principal determinante, de acuerdo a la estadística, **las limitaciones de actividad y situaciones de discapacidad aumentan con la edad, y afectan en mayor proporción a las mujeres**, sobre todo a partir de los 65 años.

Por otro lado, se constata cómo **entre las personas cuidadoras directas** de personas en situación de dependencia o con grandes requerimientos de accesibilidad **predominan**, tradicionalmente, **las mujeres**. Tanto familiares como entre las trabajadoras en actividades asistenciales. En este sentido, sobre ellas recae también el estrés, aislamiento y sobrecarga asociadas a las barreras de accesibilidad.

◆ 7.9 Ayudas públicas: impulso y trabas

7.9.1 Los fondos europeos impulsan la accesibilidad, aunque...

Los fondos europeos (Next Generation), canalizados a través del Fondo de Recuperación, Transformación y Resiliencia, unidos a los recursos propios de comunidades autónomas y ayuntamientos, han impulsado de manera reciente la rehabilitación de edificios. Si bien estos fondos vienen **ligados**, de entrada, al eje de la **eficiencia energética y la transición ecológica**, parte de las Administraciones han requerido y replanteado su asignación para incluir la accesibilidad.

Por otro lado, la asignación de las ayudas con frecuencia se vincula al orden de solicitud, sin tener en cuenta factores como la renta, que pueden determinar una mayor necesidad.

“... hay convocatorias en las que no se tiene en cuenta el poder adquisitivo de las personas, es quien llegue primero no, como hay bastante urgencia por cumplir unos objetivos, a nivel europeo, pues es por orden de llegada a la convocatoria y no se tienen en cuenta otros aspectos que ya sabemos también que las personas con discapacidad, en general, tienen más gastos y un poder adquisitivo menor.” [Díaz_Cocemfe]

7.9.2 De la información y los requisitos... a la obra

En relación con las ayudas públicas para la adaptación de edificios y viviendas, a partir de la experiencia de personas con requerimientos de accesibilidad e interlocutores clave, se identifican 3 problemas principales: la información, los requisitos y los plazos.

- **Complejidad de la información y trámites:** una mayoría de personas indicó que la información sobre las ayudas públicas (se refieren, sobre todo, a adaptaciones de la vivienda) es escasa, confusa o difícil de acceder, que no cuenta con suficiente difusión ni asesoramiento. Por ello, con frecuencia se enteran tarde o no llegan a comprender las convocatorias y condiciones.

“Yo no sabía que había ayudas para hacer las reformas de accesibilidad, nadie me lo había dicho, ni el ayuntamiento, ni la comunidad, ni nadie.” [GD4. Mayores_requerimientos_accesibilidad]

“La información que hay es muy complicada, hay que leerse un montón de papeles, y no se entiende nada, no hay nadie que te explique bien lo que tienes que hacer” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

La **rehabilitación de edificios plantea exigencias de una complejidad mayor**, en cuanto a información y gestión: la información sobre su existencia, viabilidad para el edificio, ventajas, inversión, temporalidad, etc. resulta difícil de captar, comprender y alcanzar un criterio para la toma de decisiones en comunidades de vecinos.

“Al final todos tienen que hacer un desembolso y hay que enterarse de las ayudas que hay y solicitarlas. Veo mucha gente se queda ahí por falta de nivel cultural, capacidad de hacer esas solicitudes y trámites, de conocer bien los derechos que se tienen como para meterse a ello... Si hablas con el administrador y tampoco se implica, pues es que no hay recurso” [Villegas_T.O._Vida_Sénior]

- **Proceso y requisitos para solicitar las ayudas:** en algunos casos el proceso ha resultado sencillo y ágil (sobre todo en relación con reformas habituales en la vivienda, como el cambio de bañera por plato de ducha, o una rampa en el portal). En contrapartida, una parte amplia de personas ha experimentado dificultades y demoras, considera que se piden requisitos muy exigentes o complejos. Para obras de mayor alcance en la comunidad, como instalación de ascensores, las ayudas se han solicitado a través de una empresa o entidad gestora. En este caso, se mencionan como habituales los múltiples requisitos, y las demoras en la concesión de las ayudas.

“Solicité la ayuda, pero me la denegaron, porque dicen que mis ingresos son demasiado altos, pero yo no llego a fin de mes.” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

“Me dieron la ayuda, pero solo me cubría el 20% de la obra, y el resto lo tenía que poner yo, pero yo no tengo ese dinero, y no puedo pedir un préstamo, porque estoy en el paro” [GD2. Requerimientos moderados y altos]

- **Plazos:** Los participantes señalaron que los plazos para solicitar y recibir las ayudas públicas son muy largos, que hay que esperar mucho tiempo para saber si se conceden o no, y que a veces las obras ya están hechas cuando llega el importe de la ayuda.

“Pedí la ayuda hace seis meses, y todavía no me han dicho nada, no sé si me la van a dar o no, y mientras tanto tengo que seguir viviendo en estas condiciones” [GD1. Requerimientos leves/moderados]

- **Resultado y valoración de las ayudas:** Cuando se llevado a cabo la reforma, desde rampas o ascensores (o en el interior de la vivienda), las mejoras de accesibilidad suponen un gran cambio en la calidad de vida, se expresa satisfacción y agradecimiento. En este sentido, tiene además un efecto de mostrador hacia otras personas y comunidades.

“Es facilitador y favorece cuando se ve cómo les ha ido la experiencia a unos, pues ya se van animando a otros de las buenas experiencias.” [Villegas_T.O._Vida_Sénior]

Por otro lado, una parte amplia de las personas considera que las ayudas son insuficientes o ineficaces, cubren solo una parte del coste o directamente, no lo cubren (desde adaptaciones del baño a accesos a una piscina), teniendo que pagar de su bolsillo estas reformas.

7.9.3 Las figuras de mediación: oficinas, administradores de fincas...

Por ello se propone el impulso y creación de figuras de mediación, oficinas o entidades cercanas a la ciudadanía, en municipios, que puedan asesorar en accesibilidad. Además, la accesibilidad en edificios constituye asunto multidisciplinar. Tiene un papel la labor de trabajadores sociales para acompañar en la información y gestión. También el papel de terapia ocupacional, para la adecuación de espacios, interacción de la persona con el entorno/personalización de las medidas de accesibilidad, funcionalidad de la reforma...

"... que existiera un ente cercano al usuario, en la Comunidad Autónoma y preferiblemente en el municipio que pudiera asesorar a los usuarios en todos estos temas relacionados con la accesibilidad." [Regatos_Col._Aparejadores_y_CEAPAT]

Al respecto pueden desempeñar un papel muy destacado (ya lo hacen, en parte) Administradores de Fincas y Colegios de Arquitectos. En el capítulo siguiente se apuntan buenas prácticas desde políticas públicas municipales en este sentido.

Por otro lado se sugiere, como parte del papel de las administraciones públicas, la pertinencia de llevar a cabo comprobaciones del cumplimiento de los requisitos de accesibilidad.

7.9.4 Promoción del acceso a la vivienda accesible

Si ya resulta difícil el acceso a la vivienda en España, cuando se trata de viviendas accesibles en el mercado, el problema resulta aún más grave.

"Lo único en que podemos ampararnos es en la reserva del 4%, que es obligatorio en promociones públicas o en una promoción privada con una subvención pública. En los últimos años ha habido muy poca promoción de vivienda pública y por esto tampoco hay una oferta de viviendas accesibles." [Díaz_Cocemfe]

Y considerando, además, que la accesibilidad ha de formar parte del conjunto del parque de viviendas. No es así. Estas dificultades se agudizan, si cabe, entre las viviendas de alquiler.

◆ 7.10 Aspectos facilitadores y carencias en la normativa

En España, el **Código Técnico de Edificación establece los requisitos mínimos de accesibilidad en edificios de nueva construcción y en reformas de edificios existentes**. Además, la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, establece medidas para garantizar la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

El Código Técnico establece medidas mínimas de accesibilidad para los ascensores y, por otra parte, se ha dado un avance tecnológico que permite ascensores más versátiles y que aprovechan las circunstancias del edificio antiguo de edificios ya construidos. Por otra parte, como señala Jiménez, CTE se circunscribe a zonas comunes, sin abordar aspectos básicos de accesibilidad en la vivienda.

“La accesibilidad en los edificios se ha abordado, a nivel normativo, desde la perspectiva de las zonas comunes. Y desde la perspectiva de mínimos, y siempre ha sido como un tabú lo que se refiere al interior de la vivienda. Como es privativo, pues cada uno en su casa hace lo que quiere... podemos entender que no hay ningún tipo de requisito de accesibilidad para el interior de la vivienda, las podemos hacer perfectamente inaccesibles porque luego ya quien la compre, que se arregle.” [Jiménez_ASEPAU]

Además, Rosa Regatos apunta el desafío pendiente de abordar la evacuación con seguridad del edificio, incluyendo a personas con movilidad reducida.

“La evacuación está todavía sin desarrollar porque, aunque contra incendios hay una legislación bastante amplia, el tema de evacuación de personas que tienen problemas de movilidad es muy difícil, o sea, hablan de los espacios refugios, no todos los edificios son obligatorios, desde luego en todo el patrimonio construido que tenemos, sobre todo de viviendas anteriores, no hay nada.” [Regatos_Col._Aparejadores_y_CEAPAT]

7.10.1 Ley de Propiedad Horizontal

Ahora bien, el marco jurídico también supone problemas relacionados con la implantación efectiva de la accesibilidad. A juicio de Judit Díaz, arquitecta y técnica de accesibilidad en Cocemfe, una de las principales barreras para la accesibilidad en España es la Ley de Propiedad Horizontal, que no obliga a que todas las zonas comunes de los edificios de viviendas sean accesibles.

“El enfoque jurídico también es parte del problema, es que también falta un respaldo jurídico para reclamarla. Si la intervención es inferior a 12 mensualidades, obliga a la Comunidad a realizar esas intervenciones, pero si es superior a este gasto, hay que ir a una votación de la comunidad y entonces puede paralizarlo.” [Díaz_Cocemfe]

7. Voces de la accesibilidad: experiencia vivida y perspectivas profesionales

Por ello, desde Cocemfe y CERMI se propone la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal y la creación de un fondo para la accesibilidad de la vivienda: para proveer el acceso y la accesibilidad, así como la necesidad de un registro de accesibilidad. Asimismo, la asignación de un fondo estatal para la accesibilidad de la vivienda y un plan de choque para promover el acceso a la vivienda pública social accesible.

En este sentido, desde Cocemfe y CERMI (2023; Discamedia, 2023) se considera que la reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda supone una oportunidad perdida para el impulso de la accesibilidad, para facilitar estas reformas en el parque de viviendas, “el reconocimiento de que la accesibilidad es condición para una vivienda adecuada” [Díaz_Cocemfe].

Se reconocen avances relevantes en la accesibilidad en el entorno construido, como la mejora en la accesibilidad física de las nuevas edificaciones, el avance en la conciencia ciudadana, la implantación de soluciones como ascensores por fachada, la innovación tecnológica y la disposición de financiación y ayudas para la rehabilitación de edificios.

Se identifican carencias persistentes en el parque de viviendas, sobre todo en las construidas con anterioridad al Código Técnico de la Edificación, que presentan problemas de accesibilidad en los accesos desde la calle, la comunicación vertical y el tamaño y funcionamiento de los ascensores.

◆ 7.11 Resumen de aspectos clave

Una vez analizada la voz tanto de interlocutores clave como de personas con requerimientos de accesibilidad y sus familias, se plantea a modo de resumen:

- Se reconocen avances relevantes en la accesibilidad de edificios y viviendas, sobre todo en las nuevas edificaciones, soluciones como ascensores por fachada o la disposición de ayudas para la rehabilitación de edificios. Ahora bien, persisten carencias en el parque de viviendas mayoritario, construido con anterioridad al Código Técnico de la Edificación.
- Las personas con requerimientos de accesibilidad adaptan sus viviendas de acuerdo a sus necesidades y posibilidades, realizando obras como cambiar la bañera por un plato de ducha, instalar barras y asideros en el baño, ampliar las puertas o automatizar el manejo de las persianas y las luces. En algunos casos se ha disfrutado de ayudas públicas para realizar estas adaptaciones; en otros casos, el coste no está cubierto, resultan insuficientes, presentan demoras.
- En los **edificios**, destacan como principales barreras los escalones o desniveles en el **portal**, las **escaleras** para la comunicación entre plantas, la ausencia de **rampas** o rampas mal resueltas, **puertas** pesadas o estrechas, plataformas que se estropean, falta de **ascensor** o problemas con el mismo, además de la falta de comprensión o solidaridad de los **vecinos**.

- El **ascensor** resulta un elemento clave para la accesibilidad en bloques de viviendas. Ahora bien, también presentan barreras, como la parada entre plantas, el tamaño reducido, las puertas abatibles, las averías, los problemas de mantenimiento, la botonera o la seguridad. Por otro lado, se destacan los **avances tecnológicos** en la fabricación de ascensores y otros sistemas.
- Por **tipo de vivienda, las barreras se concentran** en las viviendas **más antiguas**; las personas que viven en **alquiler** expresan dificultades para realizar reformas de accesibilidad por resistencias de los caseros.
- Una de las dificultades para implantar reformas de accesibilidad en edificios es la toma de decisiones por parte de las **comunidades de vecinos**: por cuestiones económicas, falta de concienciación o complejidad de la obra.
- En cuanto a las **consecuencias** de las barreras de accesibilidad, influyen negativamente en múltiples niveles: suponen riesgos físicos, de aislamiento social, estrés y frustración, privación de derechos, que afectan tanto a las personas con requerimientos de accesibilidad como a sus familiares y cuidadores. Y en este sentido, **afectan en mayor medida a las mujeres**, tanto por su mayor longevidad como por ser ellas, mayoritariamente, quienes realizan actividades de cuidado.
- Las **ayudas públicas** para la adaptación de viviendas y edificios (sobre todo estas últimas) presentan problemas de comprensión y difusión, exigencia de requisitos, tramitación, plazos.
- El **marco legal** presenta avances, como la exigencia de accesibilidad en la nueva construcción, y en el parque de viviendas actual, incluyendo ajustes razonables. La propia Ley de Propiedad Horizontal, presenta aspectos controvertidos, como la obligatoriedad de implantar la accesibilidad y la posibilidad por parte de las comunidades de paralizar reformas si se superan el límite de 12 mensualidades.

08. Buenas prácticas de política pública

Diferentes Administraciones Públicas, en sus distintos planos, llevan a cabo políticas de impulso de la accesibilidad universal de edificios y viviendas. Con el propósito de visibilizar elementos de buena práctica y promover el intercambio de aprendizajes se destacan tres experiencias en el ámbito municipal:

- Plan Transforma Madrid. Ayuntamiento de Madrid.
- Políticas de vivienda social y rehabilitación de accesibilidad. Ayuntamiento de Barcelona.
- Oficina Municipal de Asesoramiento en materia de Accesibilidad, Ascensores y Eficiencia Energética. Ayuntamiento de Sevilla.

◆ 8.1 Plan Transforma Madrid. Ayuntamiento de Madrid

La política de rehabilitación de edificios del Ayuntamiento de Madrid tiene como **objetivo** principal mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad y accesibilidad de los inmuebles de uso residencial de la capital, especialmente de aquellos que presentan un mayor grado de deterioro, antigüedad o vulnerabilidad social. Para ello, el ayuntamiento ha invertido 190 millones de euros en los últimos cuatro años (2020-2023) para subvencionar las obras de rehabilitación de 70.000 viviendas, beneficiando a más de 200.000 personas⁵.

Entre las **características más destacadas** de esta política, cabe mencionar:

- De las 4 líneas de actuación (conservación, eficiencia energética, salubridad y accesibilidad, **la accesibilidad es la línea más demandada y la más subvencionada, con un 76% de los fondos**. Con estas ayudas se han instalado más de 1.000 ascensores y se han adaptado baños, cocinas y otros elementos para facilitar la vida de las personas con discapacidad.
- Las **subvenciones** para accesibilidad **pueden llegar a cubrir el 75% del coste de las obras**. Se procura así impulsar el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal. Además, las ayudas **se pagan de forma anticipada**, sin esperar a que terminen las obras.
- Se establece como **condición obligatoria que si en un edificio vive una persona con discapacidad que necesita obras de accesibilidad, se tienen que llevar a cabo estas obras para optar a otra ayuda** (por ejemplo, de eficiencia energética).
- Se atiende a la **diversidad de situaciones de discapacidad/requerimientos de accesibilidad**, no solo de movilidad, sino también sensorial, intelectual y de enfermedades raras. Para ello, **se colabora con las asociaciones de estos colectivos**, que asesoran y proponen mejoras.

⁵ Ayuntamiento de Madrid (2023). Más del 70 % de las ayudas municipales a la rehabilitación están orientadas a mejorar la accesibilidad de edificios. 16/12/2023. Recuperado de: <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/Mas-del-70-de-las-ayudas-municipales-a-la-rehabilitacion-están-orientadas-a-mejorar-la-accesibilidad-de-edificios/?vgnnextoid=b43397553dd6c810VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD>

- Las ayudas públicas de accesibilidad se extienden a los locales comerciales y hosteleros, que también pueden optar a las ayudas para adaptar sus accesos, baños, itinerarios o avisadores.
- Se realiza una intervención integral en los barrios con menor renta y mayor necesidad de rehabilitación, como el Barrio Aeropuerto o la Meseta de Orcasitas, donde se han puesto ascensores en todos los edificios y se han mejorado otros aspectos como la eficiencia energética, la salubridad o la estética.

A modo de **valoración**, cabe observar:

- Estas líneas de ayudas a la rehabilitación, en las que destaca la accesibilidad, responden a una necesidad real y creciente de la ciudad, que tiene uno de los parques residenciales más antiguos de Europa y en el que el 75% de las viviendas no son accesibles y el 40% son edificios de cuatro plantas sin ascensor.
- Se basa en un diagnóstico previo de la situación del parque edificado residencial, que se realizó en el año 2020 y que se actualiza periódicamente.
- Se enmarca en una **estrategia global de transformación urbana**, desde una perspectiva integral, que incluye la actuación en edificios, viviendas, locales y barrios, a fin de mejorar la calidad de vida, la cohesión social, la sostenibilidad ambiental y la rehabilitación económica de la ciudad. Se denomina **Transforma Madrid** y se puede consultar en la web <https://transforma.madrid.es/>
- Cuenta con la **participación** y la **colaboración** de **diversos actores sociales y profesionales**, como las asociaciones de personas con discapacidad, los colegios profesionales, los administradores de fincas, los comerciantes y hosteleros, las empresas constructoras y los propios vecinos (cumple así el principio de "diálogo civil", que establece la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y la propia legislación). *"La rehabilitación es una tarea colectiva, que requiere del compromiso y la implicación de todos los agentes implicados, y que se basa en el diálogo, la coordinación y la cooperación"* [Calzas_Ayto_Madrid]
- Se adapta a las características y necesidades de cada edificio, vivienda, local y barrio, ofreciendo **soluciones personalizadas y flexibles**.
- Se **comunica** de forma **clara y accesible**, utilizando **diversos canales y formatos**, como la web municipal, las redes sociales, los folletos informativos, las charlas y talleres, las visitas a los edificios y las entrevistas con los medios de comunicación. La información de la convocatoria se proporciona en términos comprensibles y accesibles, incluyendo **Braille**, los **pictogramas** o los **videos en lengua de signos**.
- Se **evalúa** de forma continua y sistemática, recogiendo datos e indicadores sobre el número y el tipo de solicitudes, el importe y el destino de las ayudas, el grado de satisfacción de los beneficiarios, el impacto social y ambiental de las obras, las dificultades y los obstáculos encontrados, las buenas prácticas y las lecciones aprendidas, y las propuestas de mejora para las siguientes convocatorias.

8.2 Ayuntamiento de Barcelona

El Ayuntamiento de Barcelona, a través de sus diferentes áreas y organismos, entre los que lidera el **IMHAB** (Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona), desarrolla diversas medidas para promover la accesibilidad de la vivienda y la rehabilitación de los edificios, tanto del parque público como del privado. Estas políticas se basan en la normativa vigente y en los principios de sostenibilidad, equidad y cohesión social. Además, se han adaptado a las nuevas oportunidades y retos que plantean los fondos europeos Next Generation.

Entre las líneas de política pública que cabe considerar como buena práctica en rehabilitación y accesibilidad, por parte del Ayuntamiento de Barcelona, merecen destacarse:

- El impulso de un **parque público de vivienda de alquiler social, que se gestiona con criterios accesibilidad**, y que se ha incrementado sustancialmente en los últimos años mediante la construcción de nuevas promociones, la recuperación de pisos vacíos y la compra de viviendas. A fecha de 2023 el IMHAB (Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona) gestiona un parque que ya supera las 11.500 viviendas en la ciudad. Sobre los edificios adquiridos, con frecuencia antiguos, se llevan a cabo rehabilitaciones de accesibilidad según sus características.
- La **Red de Oficinas de la Vivienda**, que ofrecen **información y asesoramiento** en materia de vivienda y rehabilitación a través de una oficina en cada distrito, y que disponen de personal técnico especializado que realiza un seguimiento y una valoración de las solicitudes de ayudas y de las obras realizadas.
- Las diversas **ayudas y programas** que se ofrecen, en convocatoria plurianual, para fomentar la accesibilidad y la rehabilitación de los edificios de viviendas, que se conceden considerando diferentes **criterios sociales** (como la priorización de barrios/zonas vulnerables de la ciudad, en el caso de edificios), y que se financian con fondos propios y con fondos europeos Next Generation. Estas ayudas se dirigen tanto a titulares de viviendas como las comunidades de propietarios, e incluyen la accesibilidad de los elementos comunes de los edificios.
- La **colaboración** con los diferentes agentes y profesionales del sector, como los colegios de arquitectos y aparejadores, el gremio de ascensores, así como entre áreas y organismos del propio Ayuntamiento, como el **Instituto Municipal de Personas con Discapacidad**.

Desde el Ayuntamiento de Barcelona se señala, por lo demás, un **reto** a la hora de avanzar en la accesibilidad de edificios, que requiere innovación en red: *“aún hay bastantes fincas en la ciudad de Barcelona que no tienen ascensor, y **se trata cada vez de casos más críticos a la hora de poner un ascensor en condiciones, por los espacios que permite el edificio.** Desde hace años intentamos innovar, con colegios (técnicos), con soluciones de ascensores...”* [Rigalt_Ayto_Barcelona]

Se destaca cómo la inversión en accesibilidad de edificios y viviendas **contribuye a la cohesión social**. Además, en cuanto a las **ayudas a la adaptación de viviendas, alcanza un alto impacto social en términos de coste-eficiencia**. *“Con una pequeña dotación se llega a muchas personas, y tiene un alto impacto en sus vidas”.* [Rigalt_Ayto_Barcelona]

8.3 Oficina Municipal de Asesoramiento en materia de Accesibilidad, Ascensores y Eficiencia Energética.

Ayuntamiento de Sevilla

La **Oficina Municipal de Asesoramiento en materia de accesibilidad, ascensores y eficiencia energética de Sevilla**, que forma parte de la Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla (Emsivesa), se creó en diciembre de 2023. Su **objetivo** es informar, asesorar y acompañar a las comunidades de vecinos sobre la adecuación de los edificios en estos ámbitos, así como facilitar la tramitación y gestión de las ayudas disponibles. Si bien su trayectoria es breve, ejemplifica iniciativas municipales recientes en este campo.

La Oficina surge como respuesta a la problemática de la falta de accesibilidad y de la baja calificación energética que presentan muchos edificios y viviendas de la ciudad. Ofrece varios canales de atención al ciudadano, como el correo electrónico, teléfono, además de la atención presencial. La experiencia de esta oficina Municipal, aun siendo reciente, presenta aspectos de buena práctica:

- Ofrece un **servicio integral y multidisciplinar** que abarca tanto la información y orientación sobre las convocatorias y requisitos de las ayudas, como el asesoramiento técnico sobre la viabilidad y las soluciones de accesibilidad y eficiencia energética, como el acompañamiento personalizado para superar la brecha digital y facilitar la tramitación de la documentación. Como explica su coordinador, la oficina *“no es solo una ventanilla de información, sino que es un servicio que se implica con el ciudadano desde el principio hasta el final del proceso”.* [Burgos_Oficina_asesoramiento_Sevilla]
- La oficina tiene en cuenta la **diversidad de necesidades** y demandas de la ciudadanía, así como las características específicas de cada edificio y vivienda. **No se limita a la accesibilidad física**, sino que también contempla otras formas de accesibilidad sensorial, cognitiva o comunicativa.

- Establece **redes de colaboración** con otros actores implicados en la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética, como la administración andaluza, la gerencia de urbanismo municipal, administradores de fincas, colegios profesionales, empresas del sector y entidades financieras.
- Se trata de una **iniciativa innovadora** que trata de aprovechar las **oportunidades que ofrecen los fondos europeos y otras fuentes de financiación** para impulsar la rehabilitación energética y la accesibilidad de forma conjunta. *“Es una apuesta pionera que pretende aprovechar el momento actual, donde hay una gran sensibilidad y una gran disponibilidad de recursos para la rehabilitación”.* [Burgos_Oficina_asesoramiento_Sevilla]
- Entidad dinámica, con vocación de **aprendizaje, innovación y adaptación** a las necesidades y demandas de la ciudadanía. Lleva a cabo proyectos piloto, en barriadas de especial vulnerabilidad. Tiene previsto crear una herramienta online que permita a la ciudadanía realizar una estimación de los costes y las ayudas para mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética de sus edificios y viviendas.

09. Conclusiones y propuestas

El presente estudio tiene como **objetivo** caracterizar y analizar la situación de accesibilidad de viviendas y edificaciones en España, en especial en relación la movilidad y el desplazamiento, así como la magnitud y consecuencias de estas barreras en la población afectada por ellas. El estudio parte de una metodología plural, que combina la revisión del conocimiento disponible, el análisis de fuentes estadísticas, entrevistas con interlocutores clave y 4 grupos de discusión, se plantea una relación de conclusiones y propuestas.

◆ 9.1 Conclusiones

1. El **marco legal** establece la obligatoriedad de la accesibilidad universal de los diferentes entornos, incluyendo edificaciones y viviendas. Se dispone de un **marco normativo y técnico** avanzado, sobre todo a partir del Código Técnico de la Edificación (2010), que incorpora dimensiones de accesibilidad relacionadas, sobre todo, con zonas comunes de edificios. Ahora bien, existen diferentes **lagunas** (accesibilidad de la vivienda, obligatoriedad efectiva de determinadas reformas, la incorporación de vertientes de la accesibilidad más allá de la física y sensorial: cognitiva) y **aspectos mejorables** en la legislación, incluyendo la propia Ley de Propiedad Horizontal.
2. De acuerdo a la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (INE, 2023), el **34,3% de las viviendas principales se encuentran en edificios que los residentes no consideran de fácil acceso** para cualquier persona (6,45 millones de viviendas), y **solo el 20,8% de las viviendas están preparadas para las condiciones propias del envejecimiento**.
3. **La antigüedad del edificio y los ingresos se comportan de manera distinta en bloques de pisos y edificios unifamiliares:**
 - En **bloques de pisos las carencias de accesibilidad se concentran en viviendas de edificios más antiguos**, y la accesibilidad mejora de manera significativa a partir de 2010. Las mayores carencias percibidas de accesibilidad se dan en los edificios multifamiliares construidos entre 1951 y 1980 que no disponen de ascensor.
 - **A mayores ingresos aumenta la accesibilidad percibida de las viviendas situadas en bloques de pisos**. En contrapartida, la menor renta de la vivienda se correlaciona con una menor accesibilidad percibida.
 - En contrapartida, en las **viviendas unifamiliares** (chalets, adosados...), **la accesibilidad empeora en las viviendas construidas entre 1981 y 2010** en relación a otras más antiguas. Por ello, no se dan diferencias significativas por nivel de renta en cuanto a accesibilidad en viviendas unifamiliares.

4. Asimismo, la **disponibilidad de ascensor se asocia a la percepción de accesibilidad** (sobre todo en bloques de pisos): entre las viviendas en bloques percibidas como accesibles, el 88% cuenta con ascensor, frente a solo el 11% de las que no lo tienen. Las variables que influyen en la existencia de ascensor en el edificio son las mismas que lo hacen sobre la accesibilidad: la antigüedad de la construcción y los ingresos mensuales de la vivienda.
5. La **elevada proporción de personas de entre 65 y 79 años y de más de 80 años que viven en bloques sin ascensor**, donde las carencias de accesibilidad son más problemáticas, resulta preocupante.
6. Tal como apuntan los estudios previos y las fuentes estadísticas, el acercamiento cualitativo del presente estudio sitúa el **ascensor** como un **elemento clave para la accesibilidad** en bloques de viviendas. Ahora bien, esto no basta, en cuanto **puede presentar diferentes barreras**, tales como la parada entre plantas, tamaño reducido, puertas abatibles, averías, problemas de mantenimiento, la botonera o la seguridad. Se destacan, en otro sentido, los **avances tecnológicos** en la fabricación de ascensores y elevadores, que los vuelven más versátiles para su implantación en edificios, así como de diferentes sistemas de interacción.
7. En **perspectiva territorial**,
 - El **País Vasco, Navarra, Asturias, La Rioja y Castilla y León** son las comunidades autónomas con **más viviendas principales en edificios de fácil acceso**. En cambio, Canarias, Ceuta y Baleares tienen los porcentajes más bajos de estas viviendas.
 - El **mayor porcentaje de viviendas principales adecuadas para el envejecimiento** de las personas se encuentra en **Castilla-La Mancha, Región de Murcia y Aragón**. Asturias y Cantabria tienen las proporciones más bajas.
8. Las **viviendas principales en edificios unifamiliares están adaptadas a las necesidades propias del envejecimiento de las personas** en mayor proporción que las que se ubican en bloques de pisos. La proporción de viviendas adaptadas al envejecimiento es significativamente mayor en aquellas que se consideran accesibles. Tanto en estos edificios unifamiliares como en bloques, la disponibilidad de ascensor mejora sustancialmente la adaptación de las viviendas a las necesidades del envejecimiento.
9. Según la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y Situaciones de Dependencia (EDAD), 2020 (INE, 2022), **el 33,8% de las personas con discapacidad de 6 y más años que viven en domicilios familiares** (1,46 millones) **señaló tener dificultad para desenvolverse con normalidad en su vivienda o en los accesos o el interior de su edificio**. El **principal problema** se encontraba en el **portal del edificio, escaleras, ascensor y garaje**, afectando a un 24,1% de las personas con discapacidad. Estas dificultades **aumentan con la edad y afectan en mayor medida a las mujeres** (37,6%) **que a los hombres** (28,4%).

10. Desde la experiencia de interlocutores clave se reconocen **avances valiosos en la accesibilidad de edificios y viviendas**, sobre todo en las nuevas edificaciones, soluciones como ascensores por fachada o la disposición de ayudas para la rehabilitación de edificios. Ahora bien, **persisten carencias** en el parque de viviendas mayoritario, construido con anterioridad al Código Técnico de la Edificación y su modificación (2010), además de barreras en diferentes planos.
11. Las personas con requerimientos de accesibilidad **adaptan sus viviendas de acuerdo a sus necesidades y posibilidades**, acudiendo en ocasiones ayudas públicas, con diferentes experiencias en cuanto a su complejidad de tramitación, cobertura económica, exigencia de requisitos. Las obras principales son cambiar la bañera por un plato de ducha, instalar barras y asideros en el baño, ampliar las puertas o automatizar el manejo de las persianas y las luces.
12. En los **edificios** (en línea con los resultados cuantitativos), las principales barreras son los escalones y desniveles en el **portal**, las **escaleras** para la comunicación entre plantas, la ausencia de **rampas** o rampas mal resueltas, **puertas** pesadas o estrechas, plataformas que se estropean, falta de **ascensor** o problemas con el mismo, además de incompreensión y apoyo de los vecinos.
13. Las personas que viven en **alquiler** expresan dificultades para realizar reformas de accesibilidad por **resistencias de los caseros**.
14. La **relación con las comunidades** de vecinos resulta, con frecuencia, una de las **dificultades y puntos de conflicto** a la hora de impulsar reformas de accesibilidad: por cuestiones económicas, falta de concienciación o complejidad de la obra.
15. Las **barreras** de accesibilidad en edificios y viviendas traen consigo **consecuencias interrelacionadas en múltiples niveles**: riesgo físico (además de sobreesfuerzo y desgaste), aislamiento social, estrés y frustración, privación de derechos. Estas consecuencias afectan tanto a las personas con requerimientos directos de accesibilidad como a sus familiares y cuidadores.
16. En cuanto a diferencias de **género**, las dificultades para hacer actividades habituales por problemas de salud aumentan con la edad. Por su mayor esperanza de vida, se da una **mayor proporción de personas con requerimientos de accesibilidad entre las mujeres, sobre todo a partir de los 65 años**. Son ellas quienes experimentan en mayor medida las barreras, de manera directa, **así como por ser ellas, mayoritariamente, quienes realizan actividades de cuidado**.
17. En relación con las **ayudas públicas** para la adaptación de viviendas y edificios (sobre todo estas últimas) se refieren problemas relacionados con la información, la complejidad de sus requisitos y trámites, así como los plazos de resolución y abono.

◆ 9.2 Propuestas

La vivienda constituye el espacio inmediato de la vida cotidiana. Resulta fundamental garantizar su accesibilidad universal y movilidad con el entorno. Esto requiere acciones en diversos planos:

1. Impulsar el cumplimiento de la **legislación** vigente en cuanto a la exigencia de la accesibilidad universal en edificios y viviendas. **Revisar** y **actualizar** este marco legal y normativo para garantizar las reformas de accesibilidad efectivas, incluyendo aspectos como la accesibilidad de la vivienda o la incorporación de dimensiones de la accesibilidad como la cognitiva. Considerar, dentro de esta actualización, la propia Ley de Propiedad Horizontal. Establecer **mecanismos de vigilancia, control y sanción** para el cumplimiento efectivo de la accesibilidad.
2. **Impulsar planes de rehabilitación de edificios** que contemplen la accesibilidad como un requisito indispensable. **Dotar de recursos económicos suficientes**, facilitar la **comprensibilidad** y **difusión** de las informaciones y **simplificar los trámites administrativos** para facilitar el acceso a las ayudas públicas por parte de las personas con requerimientos de accesibilidad y las comunidades de vecinos.
3. Promover la **innovación tecnológica** y el **diseño universal** en la construcción y rehabilitación/reforma de edificios y viviendas, así como en los productos y servicios relacionados con la accesibilidad, incluyendo el ascensor. Fomentar la participación de las personas con requerimientos de accesibilidad y las entidades del sector en el desarrollo y evaluación de estas soluciones.
4. Impulsar la **concienciación ciudadana**, de **profesionales** y de las propias **administraciones**, sobre la accesibilidad universal en edificios y viviendas, como cuestión de derechos y al mismo tiempo, acerca de las soluciones técnicas existentes.
5. Impulsar la **formación en accesibilidad universal** de los distintos itinerarios formativos y profesionales relacionados con la construcción y las reformas.
6. Generar **espacios de diálogo y colaboración entre los diferentes agentes involucrados** (Administraciones Públicas, colegios profesionales, administradores de fincas, etc.) para impulsar la accesibilidad en edificios y viviendas. Promover el conocimiento e intercambio de buenas prácticas.
7. Promover y ampliar el parque público de viviendas públicas sociales, la edificación privada y el acceso a viviendas accesibles, desde las diferentes Administraciones Públicas y otras partes interesadas, a través de diferentes medidas para su impulso efectivo.

10. Bibliografía

◆ 10.1 Marco normativo

Comisión Europea (2021). Una Unión de la Igualdad: Estrategia sobre los derechos de las personas con discapacidad para 2021-2030. Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. COM(2021) 101 final. Bruselas, 3.3.2021.

Recuperado de: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=COM:2021:101:FIN>

Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (2014). Observación general N° 2. Artículo 9: Accesibilidad.

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12632>

Ley de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-12914>

Ley de Propiedad Horizontal.

Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

◆ 10.2 Referencias bibliográficas

Acha, C., et al. (2022). Edificios y salud. Reinventar el hábitat pensando en la salud de las personas. Madrid, Green Building Council España. 393 p. <https://www.siiis.net/es/buscar/Record/576997>

Centro Español de Documentación e Investigación sobre Discapacidad (CEDID) (2023). Normativa sobre accesibilidad. Estatal y autonómica (actualizada a 1 de abril de 2023). Madrid, Centro Español de Documentación e Investigación sobre Discapacidad (CEDID), 16 p. Recuperado de: <https://www.cedid.es/es/documentacion/ver-seleccion-novedad/573172/>

CERMI (2023). Informe del CERMI sobre los contenidos en materia de discapacidad y accesibilidad que incorpora la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. 26/05/2023. Recuperado de: <https://cermi.es/novedad/informe-del-cermi-sobre-los-contenidos-en-materia-de-discapacidad-y-accesibilidad-que-incorpora-la-ley-122023-de-24-de-mayo-por-el-derecho-a-la-vivienda>

COAM; Leroy Merlin (2024). Primer estudio nacional sobre la vivienda a partir de los 55 años. SIGMADOS. Recuperado de: <https://corporativo.leroymerlin.es/estudio-nacional-hogarsenior>

Díez, A. (2023). “La España sin ascensores: cinco millones de personas viven en bloques de pisos donde tienen que subir caminando”. El Diario.es. 02/09/2023. Recuperado de: https://www.eldiario.es/sociedad/espana-ascensores-cinco-millones-personas-viven-bloques-pisos-subir-caminando_1_10470011.html

Discamedia (2023). El Cermi denuncia que la Ley del Derecho a la Vivienda “ignora” la accesibilidad universal. Discamedia. Recuperado de: <https://www.servimedia.es/noticias/ley-derecho-vivienda-ignora-accesibilidad-universal-denuncia-cermi/3683216>

Fundación Mutua de Propietarios (2020). La accesibilidad de las viviendas construidas en España a partir de 2011. Tarragona, Fundación Mutua de Propietarios, Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona. 76 p. Recuperado de: https://www.fundacionmdp.org/wp-content/uploads/2023/07/Accesibilidad-_PISOS-CONSTRUIDOS-A-PARTIR-DE-2011_-2020.pdf

- (2019a). La accesibilidad de las viviendas en Europa. Comparativa España, Alemania y Suecia. Madrid, Fundación Mutua de Propietarios, Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. 84 p. <https://www.siis.net/es/buscar/Record/540013>
- (2019b). Movilidad reducida y accesibilidad en edificios de viviendas. Hábitos y necesidades de las personas con movilidad reducida. Madrid, Fundación Mutua de Propietarios, Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica. 102 p. <https://www.siis.net/es/buscar/Record/543930>
- (2018). La accesibilidad de las viviendas en España. Fundación Mutua de Propietarios, Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona, 113 p. Recuperado de: https://www.fundacionmdp.org/wp-content/uploads/2023/05/201803-Accesibilidad-viviendas-espana_FundacionMdp-min.pdf

Fundación ONCE (2013). Observatorio de la accesibilidad universal en la vivienda en España 2013. Fundación Once, Vía Libre, 2013, 227 p. Recuperado de: <https://biblioteca.fundaciononce.es/publicaciones/colecciones-propias/coleccion-accesibilidad/observatorio-de-la-accesibilidad-3>

ILUNION Accesibilidad (2023). El acceso a la vivienda y las necesidades de apoyo de las personas con discapacidad física en España. Madrid, Impulsa Igualdad, 103 p. Recuperado de: <https://biblioteca.fundaciononce.es/publicaciones/otras-editoriales/el-acceso-la-vivienda-y-las-necesidades-de-apoyo-de-las-personas-con>

INE (2023). Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas (ECEPOV-2021). https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177092&menu=ultiDatos&idp=1254735572981

INE (2023b). Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas (ECEPOV-2021). Metodología. Recuperado de: https://www.ine.es/metodologia/metodologia_ECEPOV_2021.pdf

Servimedia (2023). España tiene 6,4 millones de viviendas principales no accesibles, más de un tercio del total. 26/02/2023. Recuperado de: <https://www.servimedia.es/noticias/espana-tiene-6-4-millones-viviendas-principales-no-accesibles-mas-tercio-total/3572076>

OTIS

