

NUEVOS MODELOS HABITACIONALES. LA VIVIENDA COLABORATIVA O *COHOUSING*. UNA APROXIMACIÓN A SU IMPLANTACIÓN EN ESPAÑA

NEW DWELLING MODELS. THE COLLABORATIVE HOUSING OR COHOUSING. AN APPROACH TO ITS CURRENT SETTLEMENT IN SPAIN

*Manuel Valenzuela Rubio*¹

1. INTRODUCCIÓN

No hay duda de que el tema de la vivienda interesa y preocupa a amplias capas de la sociedad, sobre todo a las más jóvenes y vulnerables, que encuentran grandes dificultades para acceder a un bien de consumo tan esencial para desarrollar las funciones básicas de los individuos y las familias. No son ajenas a tan fundamental problema las administraciones públicas en sus diversos niveles y ámbitos territoriales (Estado, Comunidad Autónomas y Municipios), entre las que la distribución competencial vigente actualmente en el régimen político español obligaría a una coordinación y colaboración, que están muy lejos de alcanzarse. Por último, también al sector inmobiliario privado le interesa la producción de viviendas para venta o alquiler en la me-

¹ Catedrático emérito de Geografía Humana, Universidad Autónoma de Madrid: manuel.valenzuela@uam.es; Grupo de Investigación URBYTUR: <https://www.uam.es/FyL/urbytur.htm?language=es&nodepath=URBYTUR>; ORCID: <http://orcid.org/000-0002-2835-2505>.

dida en que le genera oportunidades de negocio y de beneficios. De todo lo dicho se desprende que configurar un parque de vivienda que resuelva satisfactoriamente las expectativas residenciales de los individuos y las familias en un sistema de economía social de mercado plantea un reto tan complejo como ineludible para todas las partes involucradas. Hay que asumir que en la citada dirección se han dado algunos pasos a lo largo del tiempo tanto a nivel legislativo como operativo, pero de momento son insuficientes. A la vista están las tensiones experimentadas, insalvables para muchos ciudadanos, en el acceso al mercado de alquiler, en especial para los jóvenes (*millennials*² o no), agudizados en las grandes ciudades y aún más en determinadas zonas de ellas. Por no hablar de las barreras infranqueables que sobre el mercado actual de vivienda en venta provoca el efecto combinado de la ausencia de ahorro y de empleo fijo de un buen número de demandantes, así como los elevados tipos de interés, que convierten en misión imposible acceder a una vivienda en propiedad, salvo a un reducido segmento social de alto poder adquisitivo.

En el otro extremo de la pirámide demográfica, es decir, en el segmento de más edad, mayoritariamente propietario de vivienda en España, también es visible la ausencia de una respuesta residencial acorde con los problemas inherentes a la etapa final de la vida. La reciente epidemia de COVID-19 ha puesto dramáticamente sobre la mesa las grandes carencias del modelo de residencia para los mayores no sólo para la salud y la vida de las personas en ellas alojadas sino, sobre todo, para recorrer con dignidad y en plenitud personal y social ese período de la vida, que cada vez se prolonga más, manteniendo altos niveles de salud y autonomía. No es de extrañar, por ello, que en ambos extremos de la pirámide demográfica con necesidades específicas de oferta residencial hayan surgido respuestas, más o menos consolidadas, al margen o desbordando la tradicional antinomia venta-alquiler. En el nivel de los más jóvenes, siguiendo la estela de las tradicionales fórmulas del alojamiento para estudiantes (colegio mayor, residencia, pisos compartidos, alquiler de habitaciones, etc.), han surgido propuestas imaginativas bajo el rótulo de *co-living* o vivienda compartida, habitualmente combinado con el *co-working* y el uso colectivo de una amplia gama de equipamientos comunes; son tan altas las sustanciosas perspectivas de negocio en torno esta fórmula que ya es habitual que aparezcan en escena inversionistas internacionales, léase fondos de inversión. En cuando a los mayores, la alternativa a las residencias tradicionales adopta básicamente dos modalidades diferen-

² Los *millennials* o generación del milenio son, según los demógrafos, los nacidos entre 1980 y 2000.

ciadas por el tipo de promoción, privada y cooperativa; la opción privada de alojamiento «senior», diferenciada de la residencia para la tercera edad³, se inspira en los modelos norteamericanos de *senior resort* (urbanización unifamiliar) o *senior village* (bloque de apartamentos), en ambos casos con una amplia dotación de servicios (seguridad, hosteleros, asistenciales, muchos de ellos de pago) complementando a la vivienda independiente; por lo común este modelo tan sólo es asequible a personas de alto poder adquisitivo y ello queda de manifiesto en la calidad de los de servicios disponibles (salón de belleza, por ejemplo) y los equipamientos complementarios de la vivienda (aparcamiento, trastero etc.). En definitiva, se trata de un modelo residencial al alcance de muy pocos⁴.

Muy distinta, sin embargo, es la fórmula del *cohousing*, covivienda o vivienda colaborativa, inspirada en modelo danés de «comunidades de vida y de vivienda» de los años 70, de donde se expandió en los 80 a otros países del norte de Europa (Países Bajos, por ejemplo) y en los 90 a Estados Unidos y Canadá con potentes ramificaciones a pequeños países como Bélgica, Austria o Uruguay⁵. Con ella se desborda ampliamente el acceso cooperativo a la vivienda en propiedad al incorporar servicios gestionados de forma comunitaria y, en ciertos casos, al asumir la responsabilidad colectiva del cuidado de los residentes durante su pertenencia a la cooperativa en el caso de la modalidad «intergeneracional» o durante el resto de su vida en la modalidad «senior». Por tanto, se trata de una opción residencial articulada en torno a comunidades que se autogestionan desarrollando mecanismos de apoyo mutuo sin perder de vista la articulación con su entorno (López Gómez, 2016); tal fórmula ha estado ausente del panorama inmobiliario español hasta los inicios del siglo XXI (Gummá y Castilla, 2017). A ella le dedicaremos el resto de este texto.

³ El galopante proceso de envejecimiento de la población de los países industrializados y el consiguiente aumento de la esperanza de vida (En España con datos de 2023: 81,1 los varones y 87 las mujeres) ha despertado el apetito inversor en todas las modalidades de alojamiento para los *babyboomers* (nacidos a partir de la década de los 40 del siglo XX), agrupadas bajo la denominación de *Senior Living*.

⁴ Un ejemplo bien representativo de este modelo es el recién inaugurado complejo residencial ubicado en la urbanización exclusiva La Moraleja (*Las Arcadias del Encinar*). También lo es en las zonas turísticas el *Forum Mare Nostrum* implantado hace 20 años en Alfás del Pi (Alicante), enorme complejo de 233 viviendas y un edificio central, actualmente con plan de expansión.

⁵ Fue en USA donde se acuñó el término *cohousing*. Por países y con datos de 2023 es de resaltar el peso de las *cooperatives d'habitation* en Quebec con 1.300 cooperativas, que alojan 60.000 personas; no son menos relevantes los casos de Suiza con el 8% de los hogares en este régimen o las 30.000 cooperativas de *cohousing*, en que se integra el 2,58 % de las viviendas en Uruguay.

2. EL *COHOUSING*, MUCHO MÁS QUE VIVIENDAS

Ambas modalidades de *cohousing* comparten planteamientos comunes, que las alejan tanto de la promoción privada de vivienda como de la cooperativa al uso. Para comenzar, la iniciativa de la promoción surge de los implicados, es decir de la base social (un auténtico camino *botton-up*) tanto si se trata de gente joven en pleno proceso de creación de hogares o de personas mayores (solas o en pareja); lo cual implica una maduración previa del grupo, de manera que se armen los necesarios consensos sobre una mecánica promotora necesitada de unanimidad en el proceso de toma de decisiones. En ello radica la larga duración de las promociones desde la formación del grupo promotor hasta el comienzo de las obras (no menos de 10 años), tiempo necesario para superar los sucesivos escalones consistentes, entre otros, en la constitución de la cooperativa, la incorporación de los miembros con los consiguientes compromisos económicos, la adquisición del suelo o de la edificación previa o bien la obtención del derecho de superficie de suelo municipal, la redacción y ejecución del proyecto de edificación, la incorporación de los servicios colectivos para el conjunto, entre los más relevante. En este camino tan lleno de obstáculos legales, financieros, técnicos etc. sirven de gran ayuda el asociacionismo y las entidades gestoras y de acompañamiento, así como los estudios de arquitectura e ingeniería que diseñan y ejecutan los proyectos⁶. Aparte de todas estas peculiaridades de la vivienda colaborativa, sin duda su aspecto medular es el que diferencia a las **cooperativas en cesión de uso** que las promueve respecto a las tradicionales (Simón Moreno, 2020). Éste consiste básicamente en que la cooperativa es la propietaria del complejo residencial, siendo los cooperativistas meros titulares del uso tanto de las viviendas como de los espacios y servicios comunes. Para el acceso a las viviendas el cooperativista-usuario ha tenido que realizar una aportación económica basada en el coste de la promoción, la cual puede ser rescatada por él o por sus herederos; para la utilización de los espacios y servicios colectivos se establece una cuota de uso destinada a afrontar las obligaciones financieras asumidas por la cooperativa, el mantenimiento del inmueble en su conjunto y los gastos generados por los servicios recibidos, por

⁶ Ejemplos representativos de este tipo de entidades para el conjunto de España serían, entre las públicas, HISPACOOP (Conf. de Coop. de Consumidores y Usuarios) o, entre las privadas, REAS (Red de Redes de Economía Alternativa y Solidaria) y en Cataluña SOSTRE CIVIC (*Techo Cívico*), cuyo blog es: <http://sostre-civic.coop/>.

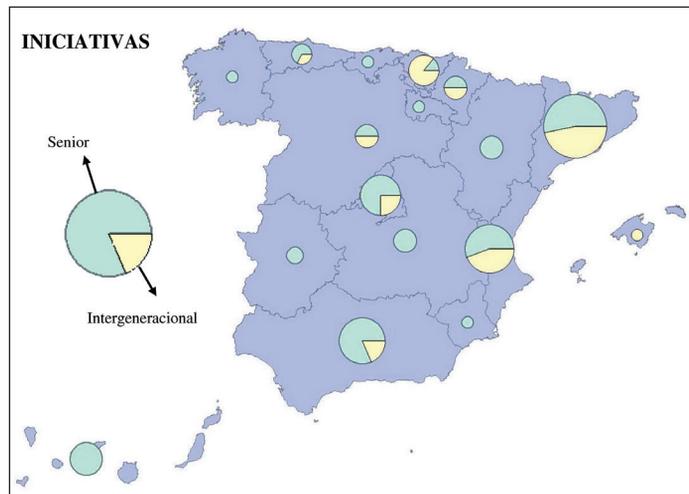
lo que este pago viene a ser el equivalente a un alquiler pero sin revisiones periódicas e incluso, en ocasiones, podría llegar a bajar.

2.1 Origen y evolución de la vivienda colaborativa en España

Para comenzar, es obligado matizar que dentro del *cohousing* se diferencian dos tipos de proyectos: los destinados exclusivamente a mayores (*senior*) y aquellos en que se integran personas (solas o en pareja y familias, sin excluir a los mayores), provenientes habitualmente de organizaciones y movimientos sociales (*intergeneracionales*). En España los precursores del modelo han sido los grupos de mayores, cuyos primeros proyectos se gestaron entre los 90 del siglo xx y principios del siglo xxi, siendo la primera en inaugurarse el *Residencial Santa Clara* (Málaga, 2000), a las que en la siguiente década se sumarían otra decena en otras partes de España; si bien las intergeneracionales han experimentado un fuerte impulso en la pasada década, los datos al año 2022 aún arrojan un saldo claramente superior de los proyectos «*senior*» (64,1 %) respecto a los «*intergeneracionales*» (35,9%), como se desprende del cuadro 1 y figura 1 (Tortosa y Sundtröm, 2022:5); de ambos se desprende un reparto regional bien contrastado ya que más de la mitad de las iniciativas (65,2%) se concentran en cuatro comunidades, entre las que destaca ampliamente Cataluña (25,6%), seguida de la Comunidad Valenciana (15,4%), Andalucía (13,7 %) y Madrid (10,3%) ;hay que advertir, sin embargo, que no hay coincidencia en las cifras de proyectos de *cohousing* manejados para este texto debido al largo período de maduración de las iniciativas (no menos de 10 años) previa al inicio de la construcción (Michelini, Relli y Vértiz, 2021), no siendo raros los casos de abandono ante los obstáculos encontrados en su camino. Por uno u otro motivo o por ambos, aún son pocas las cooperativas intergeneracionales que han recorrido todo el ciclo; como ejemplo de éxito merece la pena citarse *Entrepatis*, cooperativa ya habitada en el barrio de *Las Carolinas* (Distrito de Usera, Madrid).

CUADRO 1 y FIGURA 1
Situación del *cohousing* en España, 2022

CC.AA.	Iniciativas		Senior		Intergeneracional		Operativas	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Andalucía.	16	13,7	13	81,3	3	18,8	4	25
Aragón.	4	3,4	4	100	0	0	1	25
Asturias.	3	2,6	2	66,7	1	33,3	1	33,3
Baleares.	1	0,9	0	0	1	100	0	0
Canarias.	8	6,8	6	75	0	0	0	0
Cantabria.	1	0,9	1	100	0	0	1	100
Castilla y León.	4	3,4	2	50	2	50	1	25
Castilla-La Mancha.	4	3,4	4	100	0	0	2	50
Cataluña.	30	25,6	16	53,3	14	46,7	6	20
Extremadura.	2	1,7	2	100	0	0	1	50
Galicia.	1	0,9	1	100	0	0	0	0
Comunidad de Madrid.	12	10,3	9	75	3	25	2	16,7
Región de Murcia.	1	0,9	1	100	0	0	0	0
Navarra.	4	3,4	2	50	2	50	0	0
País Vasco.	7	6	1	14,3	6	85,7	0	0
La Rioja.	1	0,9	1	100	0	0	0	0
Valencia.	18	15,4	10	55,6	8	44,4	0	0
Ceuta.	0	0	0	0	0	0	0	0
Melilla.	0	0	0	0	0	0	0	0
Total.	117	100	75	64,1	42	35,9	19	16,2



Fuente: TORTOSA, M. A. & SUNDSTRÖM, G.: «La economía social y el Plan Estatal de Vivienda...» (Ficha completa en la bibliografía). Diseño gráfico: Juan de la Puente.

Nota: La información numérica del mapa se puede encontrar en el cuadro superior.

2.2 El *cohousing senior*, una alternativa de éxito frente a otras fórmulas habitacionales para mayores

La pandemia del COVID 2019 ha puesto de manifiesto dramáticamente (número de muertos mediante) el fracaso manifiesto de las fórmulas habitacionales más utilizadas para las personas mayores: la cohabitación con otros familiares (mujeres, sobre todo) y las residencias de la tercera edad. Aunque ello haya supuesto un fuerte impulso al *cohousing*, que se habrá de detectar en el futuro inmediato, la validez de la fórmula ya era evidente con anterioridad, como lo demuestra el que en 2015, según proyecto de investigación MOVICOMA (*Estudio del movimiento de vivienda colaborativa de personas mayores en España*) de la UOC (*Universidad Oberta de Catalunya*), se habían ya detectado 10 proyectos construidos además de 40 en distintas fases de desarrollo, todos los cuales tenían en común la búsqueda de una forma colectiva de vivir la vejez alternativa al modelo familiar y residencial. Según las conclusiones alcanzadas por los investigadores de MOVICOMA *«el cohousing senior es más bien un síntoma del cambio social en la manera de entender y vivir la vejez y las relaciones de cuidado, al tiempo que es la expresión de la insatisfacción con las instituciones que han estructurado la vejez hasta ahora, la jubilación y los espacios de socialización de la vejez: la familia, los hogares de ancianos, las residencias. En definitiva, es la exploración y creación de alternativas de vida para la gente mayor que viene»* (López Gómez, 2019:5).

El modelo *cohousing senior* no es en absoluto homogéneo, por lo que puede afirmarse que cada caso presenta peculiaridades difíciles de sintetizar, lo que tiene mucho que ver con condiciones sociales y económicas y las propias dinámicas sociales existentes en el interior de cada grupo. Aún así, en lo que a los integrantes del grupo promotor se refiere, de los estudios realizados se puede inferir que tienen un nivel formativo elevado y cuentan con largas trayectorias profesionales que les han asegurado ingresos medios-altos; por lo tanto, no sólo poseen recursos económicos para afrontar la construcción de una vivienda diferente para su vejez, sino también capacidad para hacerlo de forma autogestionada sin depender de tuteladas externas (administraciones, familia, etc.); es decir, pueden por sí solos aspirar a vivir la vejez con autonomía, que es su principal aspiración; todo lo cual es coherente con la edad media de los promotores (en torno a 65 años) y con que sean las mujeres mayoría en estas iniciativas de *«cohousing»*, particularmente interesadas en no depender de que sus hijos, especialmente sus hijas, para cuidarles ni verse

obligadas a cuidar de sus parejas sin apoyo y en completa soledad (López Gómez, 2019: 5-6).

Ello no obsta para que los grupos promotores requieran de la ayuda y el asesoramiento externos más allá de la promoción y la construcción de sus nuevas viviendas o de la adaptación de construcciones preexistentes; se trata, en definitiva, de recabar fuera del grupo los conocimientos y competencias de quienes se las puedas facilitar desde la mediación y resolución de los conflictos que pudieran surgir en el interior del grupo hasta el diseño y gestión de los servicios sociales de la promoción sobre la base de la gerontología social, incluida la identificación y obtención de las ayudas en materia de atención a los mayores que las administraciones públicas están arbitrando, por aludir a algunas de las situaciones con las que se enfrentan estas novedosas experiencias residenciales. Ello no obsta para que se pueda discrepar sobre que tales funciones las asuma un profesional de la intervención social de nuevo cuño o que lo hagan asociaciones, consultoras, gestoras (*Living Cohousing*, por ejemplo) o estudios profesionales, que de todos ellos hay ejemplos en la casuística de un *cohousing* en ebullición. En algunos casos se trata de asociaciones que asesoran en las fases previas a la creación de la cooperativa como la sevillana *Abante Jubilares* o *Murcia Cohousing*, que trabaja por difundir el modelo en el territorio de su comunidad autónoma o como, a escala española, el *think tank Cohousing Spain*; en otros casos se trata de empresas consultoras (*Ecohousing*, por ejemplo) que compaginan el registro, análisis y difusión de las experiencias en curso con el asesoramiento y gestión de los proyectos (entre ellos el de la madrileña TRABENSOL⁷, una de las pioneras), así como la difusión de la fórmula de *cohousing*. Por completar este breve inventario, el estudio de arquitectura SAtt conjuga el asesoramiento a todo el proceso de gestación y ejecución del proyecto de vivienda colaborativa, eficazmente culminado en el intergeneracional *Entrepatios*, con la promoción de viviendas ecológicas a través de la marca *Distrito Natural*. Desde que el impulso a la covivienda ha sido incorporado por las administraciones públicas, han hecho su aparición las *Oficinas de Apoyo al Cohousing Senior*, según la terminología acuñada por la Comunidad de Madrid, destinadas a orientar y guiar a cuantos ciudadanos y cooperativas estén interesadas en la creación de viviendas de esta modalidad colaborativa para personas mayores, para lo que se arbitran distintos estímulos como el acceso a suelo público en derecho de superficie. El caso de Barcelona es

⁷ Ubicada en el municipio madrileño de Torremocha de Jarama, sus integrantes traían a sus espaldas una amplia experiencia de cooperativismo desde los años 60 en el barrio de Moratalaz, en donde crearon primero una cooperativa de viviendas y posteriormente la famosa cooperativa de enseñanza Siglo XXI.

particularmente representativo la cantidad y diversidad de actores con presencia en el apoyo a la vivienda colaborativa: fundaciones, entidades promotoras, cooperativas, movimientos sociales, integrados en redes y dedicados a animar y difundir el modelo; entre ellos es de destacar el papel del propio ayuntamiento mediante la creación específica de un espacio institucional participativo: la *Taula d'Habitatge Cooperatiu (Mesa de la Vivienda Colaborativa)* (Michelini, 2021:119).

Dos de los principales obstáculos que se interponen en el éxito de las operaciones de vivienda colaborativa son la obtención del suelo y la financiación. En el primero la dificultad es máxima en entornos urbanos y metropolitanos tanto si se opta por construir de nueva planta como si se recurre a la adaptación y rehabilitación de construcciones previas; tan sólo las cooperativas formadas por socios solventes pueden permitirse comprar suelo privado calificado para vivienda, pero lo abarata el hecho de que éste cuente con calificación socio-sanitaria o de terciario dotacional, así como si se accede al suelo en alquiler (con o sin opción a compra) o en régimen de cesión entre particulares. En tal contexto, la intervención de las administraciones públicas en el fomento de las cooperativas en régimen de cesión de uso adquiere una particular eficacia en términos de abaratamiento del costo de la vivienda a través de la figura del **derecho de superficie**, que hace posible edificar sobre un suelo o rehabilitar un edificio cedidos por la administración local durante un lapso de tiempo suficientemente largo de usufructo del mismo (normalmente, entre 75 y 90 años) a cambio de un canon, sustancialmente inferior al precio de compra del suelo⁸.

En cuanto a la financiación de los proyectos de *cohousing senior*, la banca tradicional es muy reticente a conceder créditos, dado que el sistema colaborativo no permite detectar con claridad a los deudores y garantes hipotecarios individuales; por ello, las cooperativas han tenido que recurrir a fuentes alternativas de financiación como el ahorro previo, los créditos de la banca ética u otras fórmulas más imaginativas como la emisión de títulos participativos o los préstamos de particulares («mecenazgo comunitario»)⁹; en cuanto a la banca ética, se limita a unos pocos ejemplos (*Coop 57, Fiare*

⁸ El proyecto *Alterhabitat*, desarrollado en la Universidad Complutense de Madrid sobre la «Producción social del hábitat en áreas metropolitanas del norte y el sur global», a partir de los 80 proyectos de vivienda colaborativa existentes en España al año 2019, de los 54 que ya contaban con un inmueble, 36 los habían construido sobre un suelo en propiedad y 18 habían utilizado el derecho de superficie (Michelini, 2019:115).

⁹ Con este imaginativo nombre ha sido utilizado por la cooperativa asturiana *Axuntarse* en su promoción intergeneracional de Carabias (Llanera), consistente en la obtención de préstamos personales a un interés del 2%.

y *Triodos bank*) los que han aceptado constituir hipotecas sobre proyectos cooperativos sin avales personales ni la exigencia previa de división horizontal de la propiedad en garantía (y no en todos los casos ni de forma indefinida); en cuanto a la emisión por la cooperativa de títulos participativos, adquiridos por particulares que apoyan el proyecto, ha sido implementada en varios proyectos catalanes (cooperativa *La Borda*, Barcelona) (Etxezarreta, Cano y Merino, 2018:79-80; Michelini, Relli y Vertiz, 2019:117-118; Cabré y Andrés, 2018).

Por parte de las administraciones públicas se están arbitrando también diversas ayudas a la creación de cooperativas de *cohousing senior en cesión de uso* y a sus integrantes; de hecho, cada vez son más los municipios que lo hacen a través de la concesión de suelo en *derecho de superficie*, que permite abaratar la operación hasta un 20 % del presupuesto. Además de esta fórmula, ya son bastantes las comunidades autónomas que cuentan con regulaciones específicas del *cohousing senior* desde antes de la pandemia (Asturias, 2019) o posteriormente (Madrid, 2022; Valencia, 2023) o bien las tienen en preparación (Galicia, por ejemplo). En estos casos, las ayudas se centran básicamente en la concesión de suelo dotacional de titularidad pública y en garantías para financiar los proyectos. A cambio de ello la normativa autonómica de Madrid incorpora unos requisitos «*que permitan considerar a estos alojamientos como un nuevo tipo de centro de servicios sociales que deberá someterse a la inspección y evaluación en igual de condiciones del resto de los servicios sociales*» (Tortosa y Sundström, 2022: 9-11). Por último, las ayudas a nivel nacional en apoyo al *cohousing* se articulan a través de los *Planes Estatales de Vivienda* (2018-2021 y 2022-2025). En el de 2018 se concedían ayudas dinerarias a la construcción de las viviendas colaborativas, pero también a los servicios asociados, que se canalizaban a través de las empresas de economía social, cooperativas o asociaciones promotoras y se condicionaban a determinadas condiciones de sus miembros (nivel de renta, por ejemplo), a las del edificio (calificación energética, entre otros) o al tipo de servicios de los que fuera a disponer (atención médica, medidas de seguridad, etc.) En la Ley de 2022 el *cohousing* se contempla en el epígrafe IX bajo el farragoso título de «*Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares*» (BOE, 19 de enero de 2022); en su virtud, se actualizan cuantías y requisitos para la concesión de las ayudas a personas físicas, a las administraciones y al Tercer Sector, enfatizando las condiciones arquitectónicas de los edificios y la calidad de

los servicios prestados en ellos así como estableciendo un tope al alquiler o a la cesión de uso¹⁰.

3. LA DIMENSIÓN TERRITORIAL DEL *COHOUSING* SENIOR

De los datos aportados por el Cuadro 1 y la figura 1 se desprende que son las regiones más urbanizadas de España (Cataluña, Madrid y Valencia) las que destacan por la presencia en ellas de operaciones de *cohousing*. Investigaciones en curso (*Alterhabitat*, por ejemplo) enfatizan que se trata de un fenómeno eminentemente urbano, en cuyo interior es frecuente que se combinen residencia y trabajo bajo la forma de producción agroecológica, talleres artesanas y espacios de *coworking*; tan diversas situaciones explican la enorme variedad de contenedores arquitectónicos que las acogen: construcciones nuevas en altura o de baja densidad, edificios abandonados, naves industriales o caseríos rehabilitados (en este caso en zonas periféricas o rurales); obviamente nos estamos refiriendo al *cohousing en cesión de uso* de todas la tipologías (Michelini, 2019:111). No obstante, el *cohousing senior* está siendo objeto de particular atención por los ayuntamiento a la hora de conceder parcelas en derecho de superficie como sería el caso de las tres sacadas a subasta, con capacidad para 300 viviendas, por el ayuntamiento de Madrid en los distritos de Ciudad Lineal, Hortaleza y Usera (2022) o las cinco promociones de vivienda colaborativa para mayores que el ayuntamiento de Valladolid respalda mediante el mismo procedimiento, a la vista de la gran demanda detectada (2023). Similar intención de impulsar el *cohousing* como alternativa a las residencias de mayores, aunque con un peculiar planteamiento, asume el proyecto «*Cohabita Rivas*», iniciado en 2021 y que consistirá en una red de bloques y viviendas compartidas en régimen colaborativo y autogestionado; la iniciativa es impulsada por la *Empresa Municipal de la Vivienda* del municipio de Rivas Vaciamadrid (Comunidad de Madrid), pero la gestión se deja en manos de iniciativas vecinales sin ánimo de lucro constituidas por vecinos mayores de 50 años; las que resulten adjudicatarias del derecho de uso de los solares por un período de 75 años deberán asumir la financiación de la construcción, el mantenimiento y explotación de los edificios dotacionales y demás instalaciones, apoyadas con créditos hipotecarios. Sin salirnos del medio urbano pero con criterios

¹⁰ Una lectura más intencionada de la Ley puede encontrarse en el resumen realizado por La Sexta (19.01.2022) bajo el título «Ni compartir piso ni poseer una casa: Así es el *cohousing*, el modelo de vivienda que quiere impulsar el gobierno».

contrapuestos al caso anterior cabe citar al *Centro de convivencia cooperativo Tres Cantos*¹¹, ciudad nueva en el entorno de Madrid; en este caso se ha optado por una fórmula autogestionada «pura» para construir, sobre una parcela de 3.000 m², 35 unidades residenciales de 52 m² (más 18 m² de terraza) con sus dependencias complementarias en régimen de cesión de uso, pero sin derecho de superficie municipal ni gestor intermediario, sin equipo de arquitectos ni constructora, eso sí previo pago de 260.000 euros por copartícipe. Es el precio de la libertad.

3.1 El *cohousing senior* en el medio rural, una tendencia en auge

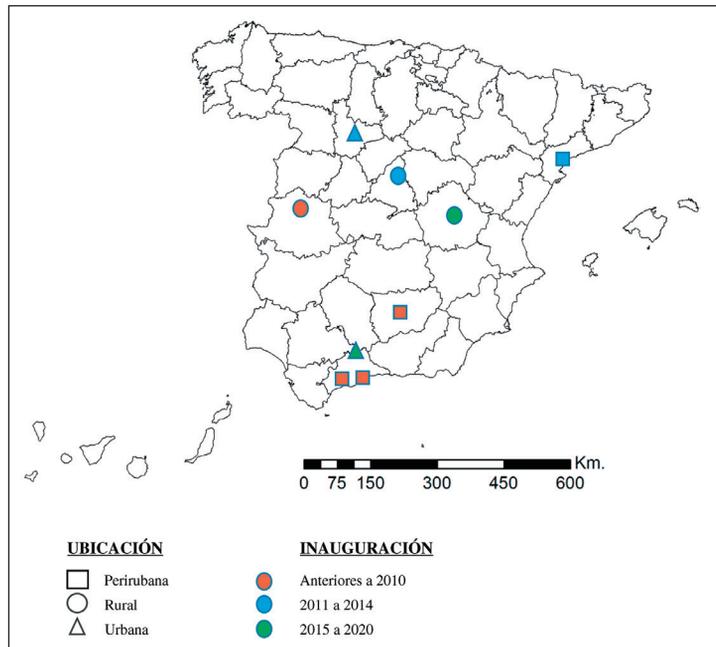
Las experiencias ya habitadas de *cohousing senior* no son concluyentes sobre las localizaciones preferidas por sus promotores, tal como se desprende del cuadro 2 y la figura 2. De los 9 ejemplos recogidos aquí tan sólo 3 se ubican en localidades calificadas como rurales por su tamaño demográfico, si bien una de ellas (Torremocha de Jarama) se halla influenciada por la proximidad de la metrópoli madrileña; como urbana pura tan sólo se puede calificar la de Valladolid, dado que en el caso de Antequera, donde está la segunda, a pesar de sus 41.000 habitantes largos de 2022, aún conserva rasgos sociológicos y económicos propios de un pueblo grande como tantos en Andalucía. Por último, son mayoría (4) las que, aun situándose a nivel administrativo en municipios urbanos medios (Jaén y Tarragona) y grande (Málaga), para su ubicación física se han elegido zonas de escasa intensidad urbana y con los rasgos propios del periurbano o espacio de transición urbano-rural y ello tanto por razones económicas de baratura del suelo como por unas condiciones ambientales menos afectadas por las tensiones urbanas (más silencio, tranquilidad, etc.); gracias a estas ubicaciones excéntricas estas cooperativas han podido disponer de amplias parcelas de suelo para las viviendas, los equipamientos y las zonas verdes y de ocio (huertos, por ejemplo).

¹¹ Se trata de un ejemplo elocuente de la lentitud habitual de las iniciativas de *cohousing*: creación de la cooperativa, 2014; comienzo de las obras, 2022; inauguración estimada, 2024.

CUADRO 2 y FIGURA 2

Selección de cooperativas de Vivienda Colaborativa para mayores
(*Cohousing Senior*) operativas

Nombre	Municipio	Provincia	Constitución	Inauguración	Superficie total	Superficie construida	Número Viviendas	Inversión	Empleo creado	N.º socios	N.º residentes	Ubicación
TRABENSOL.	Torremocha del Jarama.	Madrid.	2002	2014	16.000 m ²	6.720 m ²	54	7,8 M. €	17	54	82	Rural.
Convivir.	Horcajo de Santiago.	Cuenca.	2004	2015	29.467 m ²	7.340 m ²	66	7,3 M. €	20	87	122	Rural.
PROFUTURO.	Valladolid.	Valladolid.	2000	2011	3.800 m ²		127	18 M. €	25	127	127	Urbana.
SERVIMAYOR.	Losar de la Vera.	Cáceres.	2006	2010	30.776 m ²	6.550 m ²	50	5,8 M. €	54	150	61	Rural.
Residencial Santa Clara.	Málaga.	Málaga.	1991	2000	50.000 m ²	8.000 m ²	70		74	70	76	Periurbana.
Residencial Fuente de la Peña.	Jaén.	Jaén.	1999	2007		10.000 m ²	96	7 M. €	74	96	140	Periurbana.
Residencial Puerto de la Luz.	Málaga.	Málaga.	2002	2010	28.000 m ²	8.000 m ²	60				60	Periurbana.
La Muralleta.	Santa Oliva.	Tarragona.	2001	2012	16.500 m ²		16		0		30	Periurbana.
Residencial Antequera 51.	Antequera.	Málaga.	2013	2019	7.000 m ²	8.500 m ²			7		80	Urbana.



Fuente: HISPACOOP y A. CARBONELL (Véase bibliografía).
Base cartográfica: Instituto Nacional de Estadística.
Diseño gráfico: Juan de la Puente.

Ahora bien, en las iniciativas actualmente en curso con distintos niveles de desarrollo sí parece adivinarse, si no una tónica general, sí una cierta predilección por las localizaciones en el medio rural por tratarse de un entorno que parece asegurar un modo de vida más saludable, especialmente para las personas mayores; por otra parte, no es casual que tal auge coincida con el repunte del éxodo hacia el campo iniciado tras el confinamiento por la pandemia, animado por las posibilidades del teletrabajo en los pueblos. De que existe esa demanda latente es buena prueba la búsqueda de propiedades idóneas para esta actividad por parte de empresas privadas, que posteriormente las ofrecen a los interesados en casas y fincas con capacidad para asegurar a las entidades compradoras espacios construidos y libres en un entorno de alta calidad ambiental y paisajística¹². Sin salirnos del ámbito cooperativista (el más genuino *modus operandi* del *cohousing senior*) es tal el número y diversidad de iniciativas que es imposible de resumir en un texto como este de vocación introductoria al tema. Tan sólo haremos referencia a la que ya se halla en construcción en el municipio asturiano de Llanera bajo el muy expresivo nombre de *Axuntase* planteada como cooperativa intergeneracional, actualmente en fase de construcción de sus 36 viviendas con plazo estimado de entrega en 2024.

Un capítulo muy amplio de iniciativas de vivienda colaborativa «*senior*» tiene como destinatarios la propia población rural, aquejada de un elevado envejecimiento paralelo a los procesos de vaciamiento demográfico del mundo rural español. A mantener a estas poblaciones en las zonas rurales de origen favoreciendo un envejecimiento activo y contando con los recursos para poder hacerlo se orientan un buen número de iniciativas, en las que la presencia con distintos niveles de protagonismo de las administraciones es compatible con la colaboración de otras entidades (las universidades, por ejemplo) o incluso de la iniciativa privada con formas más o menos elaboradas de colaboración privado-pública (*public-private partnership*, ampliamente utilizado en muchos países). En concreto, a la fijación de la población mayor en sus pueblos aspira la iniciativa conveniada en 2022 entre la Diputación de Lugo y la Universidad de La Coruña, denominada *Casas da Veciñanza*; para realizar el proyecto piloto se va a disponer de dos construcciones históricas (*Casa Reitoral* y *Casa Habanera*) situadas en la aldea de Roupár (Concello de Xermade, Lugo), cuyo proyecto de rehabilitación y adaptación realizará la Escuela de Arquitectura con financiación de la Diputación; las viviendas comunitarias resultantes contarán con servicios asistenciales, actividad sociocultural y otros recursos. Otro

¹² Sirva de ejemplo la empresa *Buscomasía*, que oferta una masía en Sant Llorenç de Savall (provincia de Barcelona) con 90 ha de campos y 2.500 m² construidos con capacidad para vivir 7 u 8 familias de dos miembros.

interesante ejemplo de colaboración público-privada lo aporta el complejo de viviendas colaborativas para personas mayores en la Andalucía rural, impulsado por la cooperativa *Habitat Colaborativo*; en este caso, las entidades públicas colaboradoras han sido el ayuntamiento de Frailes (Jaén) y las consejerías de Inclusión Social, de Juventud, Familia e Igualdad y la de Salud y Consumo de Junta de Andalucía. Como rasgo diferencial de esta iniciativa destacaríamos la reutilización del *Balneario de Frailes*, inaugurado en 2010 y actualmente propiedad del ayuntamiento, previa adaptación de sus 60 habitaciones como pequeños apartamentos, complementados con los espacios compartidos comunes y el mantenimiento del servicio de balneario; la otra peculiaridad a destacar es que el establecimiento mantiene la apertura al público general de una parte pequeña de las habitaciones, de su restaurante y del balneario, uso mixto que queda reflejado en su actual nombre comercial: *Hotel Residencial Balneario de Frailes*¹³.

4. CONCLUSIONES PARA UN FUTURO MODERADAMENTE OPTIMISTA

Sin haber llegado aún ni de lejos a alcanzar niveles de implantación similares a los de los países citados en este texto, puede decirse que la vivienda compartida en general y la colaborativa en particular, como forma de acceso a la vivienda alternativo a la compra (mayoritario) y al alquiler (apenas 15% del parque inmobiliario español), la tendencia es de lento crecimiento. Hemos advertido en este texto que, si bien la demanda del *cohousing intergeneracional* es más potente por obvios motivos socio-demográficos, el éxito de las iniciativas es muy superior en la modalidad de *cohousing senior*; en buena medida debido al apoyo institucional de comunidades y ayuntamiento. No es de extrañar esta tendencia teniendo en cuenta que la pandemia del COVID-19 puso trágicamente sobre la mesa las deficiencias, ya conocidas por otra parte, del modelo vigente de las residencias para la tercera edad; de donde se deriva que tanto las administraciones como la población mayor, sobre todo la de nivel medio-alto, han detectado que el *cohousing senior* responde mejor que la residencia y la vivienda familiar a los anhelos de una vejez activa, plena y digna. Aún así, el modelo adolece de unas exigencias tanto en lo que se refiera a la cohesión del grupo promotor como al propio proceso de ejecución que lo hacen complejo y lento, por lo que a veces deriva en el desánimo y el abando-

¹³ En este caso la cesión del inmueble por el ayuntamiento se otorga por 40 años.

no. El tema de la vivienda compartida (*coliving*) camina por otros derroteros más ligados al «recalentamiento» del mercado del alquiler, que ha visto en esta fórmula buenas oportunidades de negocio para empresas especializadas y fondos de inversión.

Un caso aparte es el *cohousing senior* en medio rural, que está funcionando con el viento de cola de la vuelta medio rural impulsada por el confinamiento de la pandemia y animado por las nuevas posibilidades abiertas al teletrabajo; que ello haya redundado en el cambio de sentido del éxodo rural y la consiguiente reactivación demográfica de los pueblos ha sido desmentido por los datos censales. A pesar de lo cual, con el estímulo al *cohousing* y el *coliving* en sus distintas modalidades, que están propiciando organizaciones como la *Asociación Española contra la Despoblación* o eventos como la *Mesa Nacional del Cohousing y el Coliving* (Arenas de Iguña, Cantabria, noviembre de 2021), se están explorando las herramientas técnicas, jurídicas, financieras y sociales a la búsqueda de soluciones que permitan al mismo tiempo que quedarse en los pueblos a los más jóvenes, ofrecer nuevos cuidados a los residentes mayores con necesidades especiales y favorecer la llegada de nuevos vecinos. En resumen, revitalizarlos. En el cuadro 2 pueden verse algunos ejemplos elocuentes de la creación de empleo por las cooperativas de *cohousing senior*.

El vaciamiento demográfico de las zonas rurales españolas tiene antecedentes tan antiguos, causas tan profundas y efectos tan demoledores que las soluciones no pueden ser simples ni fáciles; tampoco generalizables; por tanto, ni el turismo rural ni el *cohousing* son por sí solos una solución. Si bien es cierto que, dejando al margen la puesta en valor turística de determinados recursos y atractivos del medio rural, las actuaciones de *cohousing senior*, como las descritas en este texto, ayudan a crear dinámicas positivas a tanto abandono y postración como los que se viven en los pequeños pueblos, sin llegar a ser soluciones mágicas. Nos centraremos en dos; el primero, la recuperación y adaptación del patrimonio construido local, histórico o reciente, al *cohousing senior*; es lo que pretenden las «casas en veciñanza» en Galicia o el balneario de Frailes en Jaén; en este pequeño pueblo de 1.565 habitantes (2022) se ha dado una nueva vida a una actividad con problemas de supervivencia. Algo parecido es lo previsto en el municipio madrileño de Robregordo (70 habitantes en 2022), en donde se va a adaptar como primer *cohousing senior* de la Sierra Norte un antiguo hotel-escuela de los sindicatos fuera de uso desde hace dos décadas. No es menos importante otro beneficio local de la vivienda colaborativa: la creación de empleo (cuadro 2) con la consiguiente reanimación de todo el tejido económico local y el previsible rejuvenecimiento de la pirámide de población, actualmente invertida.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- CABRÉ, Eduard y ANDRÉS, Arnau (2018): «La borda: A case study on the implementation of Cooperative Housing in Catalonia, Spain», en *Journal of Housing Policy*, n.º 18:3, págs. 412-432.
- CARBONELL, Alejandro (2022): *Experiencias de cohousing: Análisis de viviendas colaborativas para la tercera edad*, Valencia, Universidad Politécnica (Trabajo de Fin de Grado en Fundamentos de la Arquitectura).
- ETXEZARRETA, Aitziber; CANO, Gala y MERINO, Santiago (2018): «Las cooperativas de viviendas en cesión de uso: experiencias emergentes en España», en CIRIEC-España, *Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, n.º 92, págs. 61-86.
- GUMMÁ, Elsa y CASTILLA, M.^a Rosario (2017): «Cohousing de personas mayores. Un recurso residencial emergente», *Documentos de Trabajo Social*, n.º 59, págs. 51-84.
- HISPACOOOP (2020): *Cooperativas de consumo y mayores. Alternativas de convivencia (Catálogo)*, Madrid, Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios, 37 págs.
- LÓPEZ, Daniel y ESTRADA, Mariona (2016): «¿Cómo avanzan las dinámicas de senior housing en España?», en EZQUERRA, S. et al, eds., *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*, Madrid, Ariel, págs. 227-235.
- LÓPEZ GÓMEZ, Daniel (2019): *El cohousing senior en España y los nuevos profesionales de la intervención social*. S.l., 7 págs. Disponible en: <http://blogs.uoc.epceel.es/cohousing-senior-espana-nuevos-profesionales-intervención-social/>.
- MICHELINI, Juan José; RELI, Mariana; VÉRTIZ, Francisco (2021): «Pensar y producir otra ciudad: panorámica actual de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado Español», *Quid 16* (Número especial), págs. 100-123. Disponible en: https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.13095.pdf.
- SIMÓN MORENO, Héctor (2020): «Las cooperativas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?», *Revista de Estudios Cooperativos (REVESCO)*, vol. 134, págs. 1-17.
- TORTOSA, M.^a Ángeles, y SUNDSTRÖM, Gerdt (2022): «La Economía Social y el Plan Estatal de Vivienda en apoyo a los alojamientos colaborativos en España», en 33.º Congreso Internacional de CIRIEC (Valencia, 13-15 de junio de 2022), 19 págs.