

¿Es el 'cohousing' una solución al problema de la vivienda?

26/03/2019

REGINA DE MIGUEL



El **cohousing** o vivienda colaborativa es un recurso frente a la especulación inmobiliaria. La idea de crear una comunidad, optimizar los recursos disponibles o entablar fuertes lazos afectivos entre sus miembros lo definen. Aunque sobre todo se vincula a la población **senior**, otros muchos colectivos pueden beneficiarse de este movimiento, tanto por voluntad como por necesidad.

El mercado inmobiliario español posee un alto grado especulativo, situación que ha provocado que los precios se disparen desorbitadamente. ¿Y si existiera una alternativa económica, viable y real para el ciudadano? La hay: **se llama cohousing** (o vivienda colaborativa) y **surgió en Dinamarca durante la década de los años 60 del siglo pasado** para luego exportarse a otros países. En Estados Unidos, por ejemplo, se extendió en los 80 y aquí en España ha empezado a practicarse no hace mucho. **Existen 10 proyectos funcionando y otros 30 en desarrollo** según indica **eCohousing**, empresa especializada en vivienda colaborativa, en su página web.



Como explica Rogelio Ruiz, uno de sus arquitectos: "Es una **forma de vida en común planeada y gestionada por una comunidad de residentes** según sus necesidades y deseos basándose en la colaboración y participación activa. Está formada por **espacios privados y una generosa dotación de zonas comunes** organizadas según la forma de vida definida por sus usuarios".

LO QUE NECESITAS SABER

La forma de propiedad mayoritaria en España es (por ahora) la **cooperativa de cesión de uso**. Así, se garantiza que el proyecto mantiene los criterios a partir de los cuales se creó. "La diferencia, con las cooperativas habituales, es que en el **cohousing** no se disuelve cuando se entrega el edificio. Además de ser un instrumento de promoción y construcción, lo es de su gestión posterior", añade Ruiz.

Otro de los puntos clave es que **la vivienda no es sinónimo de producto financiero o especulativo**. "Es una alternativa económica al modelo tradicional. Priman los servicios sociales, aportando una mayor calidad de vida y con unos costes menores sobre el precio de mercado", valora Rafael Muñiz, fundador de **RMG** y profesor de Marketing y de Ventas en el **CEF** y **Udima**.

BENEFICIOS SOCIALES Y ECONÓMICOS

Forma de entender la vida en común, proyecto innovador en un sector *a priori* anquilosado que debe adaptarse a nuevas necesidades, impacto social, cultural y empresarial positivo... La lista de beneficios que aporta a la sociedad incluye diferentes posibilidades, aunque para Muñiz coexiste una que cobra un valor especial: **aportar vivencias experienciales acordes a las necesidades de los diferentes colectivos**. "La gente habla de la edad **senior**, ¿por qué no establecer viviendas de este tipo para emprendedores?", sugiere.

El fundador de RMG es partidario de potenciar **cohousing en régimen de alquiler para impulsar el desarrollo de startups en ciudades que pierden población** (como Guadalajara) para promocionarlas y crear riqueza. Se incluirían servicios comunes como salas de conferencia, talleres de trabajo, áreas donde recibir a los clientes o espacios donde hacer **coworking**.

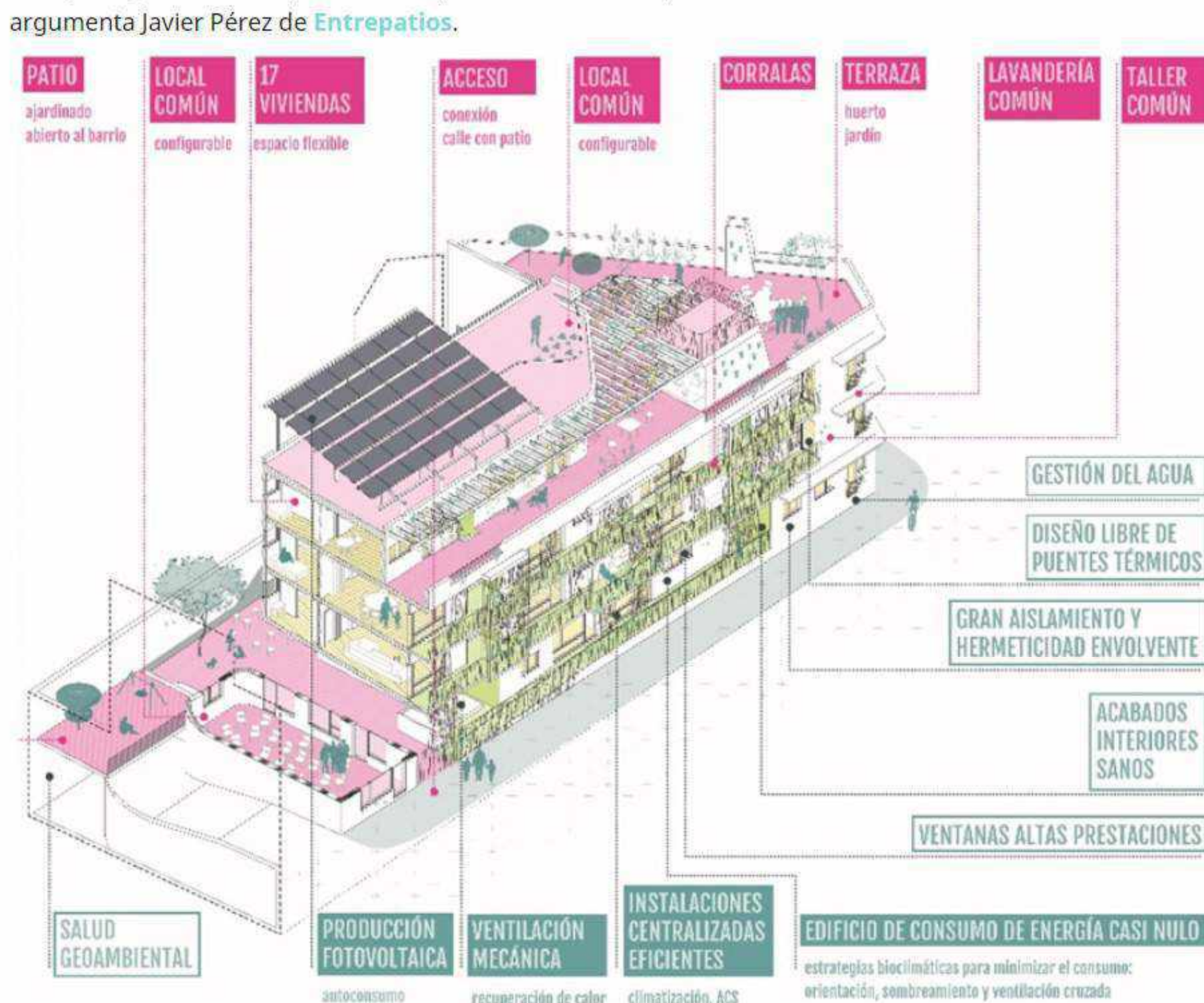


El **cohousing familiar** es otra opción, o una necesidad porque no queda otra alternativa, para quienes tienen menos ingresos económicos. **También para personas con una discapacidad, autismo o Alzheimer**: accederían junto a sus familiares a hogares acordes a sus necesidades, no se sentirían solas y contarían con personal médico.

A nivel económico, los procesos de gestión y construcción se reducen. "Como son proyectos gobernados por los usuarios y sin ánimo de lucro, no hay márgenes de beneficio. También es así en la gestión de los servicios. Es la cooperativa la que contrata a personal propio o a empresas suministradoras de servicios", recuerda Ruiz. **El coste de los términos fijos de las facturas se minimiza porque solo existe un único contrato**.

EJEMPLOS MADE IN SPAIN

Las experiencias en España son recientes. Sin embargo, de un tiempo a esta parte, muchas personas han manifestado su interés motivadas por diversas razones. "Se dan cuenta que las cosas se pueden hacer de otra manera. Que existe un modelo que encaja con algo que sentían pero no sabían ponerle cuerpo. Aunque la gente se acerque motivada por una necesidad, pronto la convierten en una manera de vivir", argumenta Javier Pérez de **Entrepatrios**.



Entrepatrios es una cooperativa ecosocial de vivienda en derecho de uso de Madrid formada por unos **80 cooperativistas**. Su zona se remonta 15 años atrás y en la actualidad **consta de cuatro promodos: Las Carolinas**, zona de Usera, que está **construcción**; **Villa de Valleca**, zona de Valleca, que está **promocionada**; y una cuarta en fase de periodo de formación. Pérez expone: "Nuestro objetivo es **poner en práctica otras formas de vivir en la ciudad que no permitan la especulación inmobiliaria**. También tener en cuenta la **sostenibilidad ambiental** y crear comunidad".

En Torremocha del Jarama (Madrid) se ubica el **Centro Social de Convivencia para Mayores Trabensol**. Lleva en activo cinco años y para su creación contaron con la colaboración de eCohousing. Entre otras características, **las zonas comunes (incluyendo comunicaciones y servicios) representan más del 50% de su superficie**: comedor, jardines, huerto, receptor, biblioteca, sala de juegos y usos múltiples...



Profuturo, en Valladolid, se enfoca también en la tercera edad. "Además de fisioterapeutas, sus servicios comunes incluyen salas para que los nietos celebren sus cumpleaños con los abuelos, zonas donde ver la televisión y combatir la soledad, o **personas que les van a leer**", manifiesta Muñiz. También tienen peluquería, gimnasio, lavandería y planchado, biblioteca, enfermería o un restaurante abierto no solo a sus vecinos sino el público en general.

El caso de La **Borda** (Barcelona) es especial. Tanto que su trabajo se ha visto recompensado con el Premio Ciudad de Barcelona de Arquitectura y Urbanismo 2018. "Esto significa que poco a poco se va viendo que es una alternativa al problema de la vivienda", reitera Pérez.

UNA ASIGNATURA PENDIENTE

Dado que muchas veces se legisla en función de lo que demanda la sociedad, **el vacío legal existente es muy grande**: ya sea a nivel público o privado, en régimen de cesión de uso, compra o alquiler. "Nos encontramos ante un nicho de mercado con una **gran complejidad jurídica, fiscal y económica**. Es la asignatura pendiente no solo del sector inmobiliario, sino de las administraciones públicas", sentencia Muñiz.



La participación de la Administración es aún bastante limitada, si bien es verdad que algunos ayuntamientos de Cataluña, Madrid o Asturias han mostrado síntomas de receptividad positivos. Asimismo, empiezan a organizarse jornadas y eventos para explicar en qué consiste. "Estoy seguro de que con la suficiente información, muchos alcaldes darían palmas si uno de estos proyectos fuera a su municipio: **revitalización**, nuevos contribuyentes, posibilidad de ampliar o conseguir nuevos servicios...", concluye Ruiz.

En Nobbot | **Viviendas robotizadas: una solución a la falta de espacio**

Imágenes | cedidas por eCohousing y Entrepatrios