



33º Congreso  
Internacional del CIRIEC  
Valencia, 13 – 15 junio  
de 2022

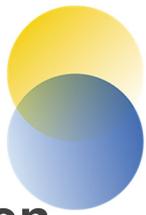
Nuevas dinámicas mundiales  
en la era post-Covid; desafíos para  
la economía pública, social  
y cooperativa

# La Economía Social y el Plan Estatal de Vivienda en apoyo de los alojamientos colaborativos para personas mayores en España

**M<sup>a</sup> Ángeles Tortosa Chuliá\* y Gerdt Sundström\*\***

*\* Profesora titular de Universidad. Departamento Economía Aplicada. Facultad Economía. Universitat València. Avda. Los Naranjos, s/n. 46022 Valencia. [angeles.tortosa@uv.es](mailto:angeles.tortosa@uv.es)*

*\*\*Catedrático Universidad Emérito. Institute of Gerontology. Jönköping University. Hälsö högskolan, IFG, Box 1026, 551 11 Jönköping. Sweden. [gerdt.sundstrom@ju.se](mailto:gerdt.sundstrom@ju.se)*



## Resumen

---

En España se extienden los cohousing senior como modalidad de alojamiento para las personas mayores, pero ¿hacia dónde evoluciona este modelo tras las últimas regulaciones públicas en vivienda a nivel estatal y de las CCAA?

El Plan Estatal de Vivienda 2022-25 regula ayudas para el cohousing senior, pero quienes lo demandan son mayores de clase media-alta, y nivel cultural medio-alto, ya que no encaja en otros perfiles mayores. Ciertas CCAA como Madrid han legislado las condiciones de los cohousing senior para convertirse en centros servicios sociales y los han introducido en el catálogo del SAAD. En C. Valenciana van por mismo camino.

Pero el SAAD está revisando el modelo de cuidados mayores sin incluir el cohousing senior. Esta descoordinación podría producir problemas con residencias.

El cohousing senior en España se desvía del modelo nórdico (solo vivienda), y se dirige a ser un prototipo de residencia cooperativa para la clase media.

**Palabras clave:** cohousing senior, personas mayores, Plan vivienda 2022-2025, residencias personas mayores.

## Expanded abstract

---

### The Social Economy and the Spanish National Housing Plan in support of cohousing senior for older people in Spain

This study shows how in recent years an initiative in the social economy called senior cohousing is advancing. Although it emerged in the 1960s in the Nordic countries, it now grows strongly in Spain. Yet it remains unclear how this model evolves after the latest public regulations on housing at the Spanish national and regional level.

There are many uncertainties about its definition and evolution, as there are many different models of senior cohousing in Spain, including a paradoxical transition from a collaborative accommodation to an alternative social service model for older people.

Long-term care is being rethought with Covid and conventional accommodations and service structures are called in question. At this time of change, cooperatives, foundations, associations and other entities of the Social Economy show ways of operating suitable for developed care services for older people.

The new State Housing Plan 2022-25 in Spain regulates direct financial aid to this housing model, aimed at older people and persons with disabilities. We are ready to analyze what has been legislated and comment on potential repercussions. Older



persons who demand and use this type of accommodation are usually middle class and with a medium-high educational level. It seems that financial aid for cohousing may be good also for older people with less purchasing power, to access this type of accommodation.

Since State Housing Plan 2022-25 regulates support for senior cohousing, certain Autonomous Communities, such as Madrid and Valencian Community have legislated conditions for senior cohousing to be social service centers and be included in the SAAD catalogue. But the SAAD is reviewing models of care for older people without including senior cohousing in its revision. This lack of coordination among ministries and Autonomous Communities may cause problems of competence, quality of services, and the amount of public finance to allocate to all types of nursing homes (including senior cohousing converted in nursing homes).

Senior cohousing in Spain deviates from the Nordic model (which is just housing), and is becoming a new prototype of cooperative (self-managed) nursing home for the ageing middle class.

**Keywords:** senior cohousing, older people, Spanish housing plan 2022-2025, nursing homes.



## 1. Situación actual cohousing senior en España

A lo largo de estos años el cohousing senior ha ido evolucionando de modelo, y en ese camino ha ido adquiriendo diferentes funciones sociales. Desde su origen destacan su papel impulsador del envejecimiento activo y su función colaborativa, siendo las cooperativas de uso de viviendas el instrumento posibilitador de esa realidad.

No obstante, el periodo del envejecimiento es actualmente un periodo de la vida muy amplio (55 y más...) y genera diversos desafíos conforme avanza la edad (Yanguas, 2021). En ese paseo por el envejecer se producen algunas paradojas y esto es lo que observamos está sucediendo con el desarrollo del cohousing senior. Estos alojamientos promueven el envejecimiento activo, pero conforme avanza la edad y surgen nuevas necesidades de cuidado entre sus participantes esa función se va complementando con otra nueva: la de ser un alojamiento y servicio de cuidado alternativo al de las residencias de personas mayores, y en el que se fomentan los cuidados comunitarios que las personas mayores se puedan prestar entre sí.

A pesar de estos cambios en el modelo cohousing, se están produciendo considerables avances, no exentos de obstáculos. Los principales problemas están ligados a la obtención de suelo urbanizable y de financiación, así como el diseño de las viviendas. En España ya son conocidas algunas iniciativas y cada día se van sumando nuevos proyectos. El estado actual de la situación del cohousing senior en España es optimista, según los datos consultados por los medios disponibles en redes sociales, prensa y de iniciativas como mapa cohousing, y a falta de la existencia de base de datos oficiales.

De la tabla 1 se observa que en España se extienden los cohousing senior como modalidad de alojamiento para las personas mayores, pero nuestra duda es ¿hacia dónde evoluciona este modelo tras las últimas regulaciones públicas en vivienda a nivel estatal y de las CCAA?

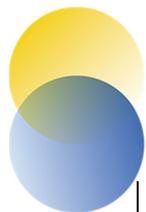
### 1.1. Perfiles demandantes de cohousing senior

Para contestar la anterior pregunta necesitamos entender quiénes son las personas mayores que demandan los alojamientos compartidos. Este aspecto interesa averiguarlo y, de hecho, autores como Montón, Reyes, Alcover, (2022) proponen un modelo integral que analiza las características, comportamientos, y competencias de los individuos que pueden construir, dirigir y vivir en el cohousing senior porque suponen que no todos los ciudadanos están preparados para este modelo de alojamiento. En el Barómetro de UDP (2018) que se preguntaba por las viviendas colaborativas la mitad de los encuestados decía que no se iría a vivir a uno de estos complejos, aunque lo preferirían antes que ir a vivir a una residencia. Sin embargo, 9 de cada 10 encuestados opinaban que la Administración debería ayudar a desarrollar el cohousing senior.



**Tabla 1.** Estado de situación del cohousing en España 2022

CCAA	Total cohousing		Funcionando en 2022		De personas mayores		Multigeneracional	
	Nº	% ch region/total España	Nº	% funcionando/total	Nº	% pm/total de	Nº	% multigen/total
Andalucía	16	13,68	4	25,0	13,00	81,3	3,000	18,8
Aragón	4	3,42	1	25,0	4,00	100,0	0,000	0,0
Principado de Asturias	3	2,56	1	33,3	2,00	66,7	1,000	33,3
Illes Balears	1	0,85	0	0,0	0,00	0,0	1,000	100,0
Canarias	8	6,84	0	0,0	6,00	75,0	2,000	25,0
Cantabria	1	0,85	1	100,0	1,00	100,0	0,000	0,0
Castilla y León	4	3,42	1	25,0	2,00	50,0	2,000	50,0
Castilla-La Mancha	4	3,42	2	50,0	4,00	100,0	0,000	0,0
Cataluña	30	25,64	6	20,0	16,00	53,3	14,000	46,7
Comunitat Valenciana	18	15,38	0	0,0	10,00	55,6	8,000	44,4
Extremadura	2	1,71	1	50,0	2,00	100,0	0,000	0,0
Galicia	1	0,85	0	0,0	1,00	100,0	0,000	0,0
Comunidad de Madrid	12	10,26	2	16,7	9,00	75,0	3,000	25,0
Región de Murcia	1	0,85	0	0,0	1,00	100,0	0,000	0,0
Comunidad Foral de Navarra	4	3,42	0	0,0	2,00	50,0	2,000	50,0

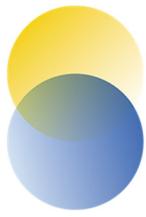


33º Congreso  
Internacional del CIRIEC  
Valencia, 13 – 15 junio  
de 2022

Nuevas dinámicas mundiales  
en la era post-Covid; desafíos para  
la economía pública, social  
y cooperativa

País Vasco	7	5,98	0	0,0	1,00	14,3	6,000	85,7
La Rioja	1	0,85	0	0,0	1,00	100,0	0,000	0,0
Ciudad Autónoma de Ceuta	0	0,00	0	0,0	0,00	0,00	0,000	0,0
Ciudad Autónoma de Melilla	0	0,00	0	0,0	0,00	0,00	0,000	0,0
TOTAL	117	100	19	16,2	75,00	64,1	42,000	35,9

**Fuente:** Elaboración propia tras consulta prensa nacional y local española, mapa proyecto MOVICOMA, y ecohousing.es\_(Datos abril 2022)



En general, el perfil de mayores que demandan y usan el cohousing son de clase media y nivel cultural medio-alto y un perfil más femenino (Entre el 60-70% socios son mujeres). Son de clase media porque hablamos de personas con una pensión media de 1137,99€/mes (846,91€/mes para mujer y pensión media hombre 1362,76€/mes). Y conforme pasa el tiempo son más dependientes, pero son personas que gestionan su vida y han mantenido siempre su privacidad y su autonomía, y no quieren ser institucionalizados (López, 2020).

El estudio de Sajardo y Merino (2021) para la Comunidad Valenciana señala que se trata de personas mayores que, debido a las dificultades para encontrar ayudas privadas o públicas financieras, acaban afrontando personalmente la financiación de estos alojamientos cooperativos. Esa inversión en promedio suele rondar entre los 100.000-150.000€ por unidad convivencia (Recio, 2019). Por tanto, también se trata de personas mayores con recursos económicos suficientes.

Por otro lado, estos alojamientos son diseñados para cumplir unas características que favorecen el medio ambiente, son accesibles y además fomentan el intercambio social entre los socios. Esto significa que quienes deciden invertir en estos proyectos son personas con ideologías favorables a iniciativas amigables con el medio que les rodea, y se arriesgan emprendiendo proyectos conjuntos que son novedosos y creativos (Tummers, 2015).

Y, por último, la filosofía de funcionamiento de estos alojamientos cooperativos indica que los participantes deberían colaborar entre ellos y compartir tareas y cuidados formando una comunidad, pero también preservar su privacidad, y esto no siempre es sencillo de obtener (Tummers, 2016).

Con esto queremos señalar que los participantes en el cohousing senior son un grupo de personas mayores con unas características especiales, por lo que no creemos sea un tipo de alojamiento adecuado para todas las personas mayores.

Si las Administraciones públicas planean conceder ayudas financieras al cohousing deberíamos ser conscientes de a quiénes se están concediendo las ayudas, pues el perfil del socio de la cooperativa cohousing senior no encaja en todos los mayores, y parece no estamos hablando de personas con visible vulnerabilidad de salud/económica.

## **2. Plan estatal vivienda y otras regulaciones regionales en favor del cohousing senior en España**

### **2.1 Plan Estatal de vivienda 2018-21 y 2022-25**

*El Plan de vivienda 2018-21 (R.D 106/2018) ya contaba con una mención para los alojamientos en alquiler y en cesión de uso de personas mayores (y de personas con*



discapacidad), y se destinaban ayudas para personas mayores y a los promotores de estas viviendas (hasta máximo de 400 euros por metro cuadrado).

En este plan 2018 las ayudas al cohousing iban dirigidas a las empresas de economía social, cooperativas, y asociaciones y condicionadas a que el receptor del alquiler tenga una renta inferior a 5 veces el IPREM (34.948€/año 2021), y también que los miembros de la cooperativa no tuvieran ninguna vivienda en propiedad, y su patrimonio fuera inferior a los 200.000€. Y supone que el precio del alquiler o de la cesión de uso de la vivienda fuera proporcional a la superficie útil, e igual o superior a 9,5€/m<sup>2</sup> (2018-21) más el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario o cesionario. Además, se pedía que el edificio a construir para dedicarlo al alquiler o cesión de uso contase con calificación energética mínima B, asistencia social, atención médica básica, medidas de seguridad, servicios de terapias preventivas, restauración, rehabilitación y actividades sociales y deportivas.

*El Plan Estatal de Vivienda 2022-25 (R.D.42/2022)* también actúa en favor de las personas mayores en dos programas, y es similar su regulación al plan anterior. Cuenta con un programa de fomento de viviendas en alquiler para personas mayores y otro más específico para el modelo cohousing. La intención es incrementar la oferta de este tipo de alojamientos<sup>1</sup>. Respecto a este último programa se fomentan diversos tipos de alojamientos como los temporales, los modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares, tanto sean de titularidad pública como privada o mixta. Para hacer frente a este Plan la Ley de Presupuestos Generales del Estado de 2022 ha dotado 345 millones€, y durante los próximos años hasta 2025 se incrementarán estas dotaciones hasta alcanzar unos 1717 millones €.

En este Plan de 2022 se actualizan las cuantías y requisitos de las ayudas que se destinan a ayudas a personas mayores y a los promotores públicos y privados de estas viviendas de alquiler o cesión uso (hasta máximo de 420 €/m<sup>2</sup>.) por contratos con un mínimo de 20 años de duración. Se añade como condición que el límite máximo de la ayuda, en conjunto, no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 50.000€/ alojamiento o vivienda.

Además, se pide que el edificio a construir cuente con calificación energética mínima A, asistencia social, atención médica básica 24h, medidas de seguridad, servicios de terapias preventivas, restauración, rehabilitación y actividades sociales y deportivas.

Y se limita el precio del alquiler o de la cesión de uso de la vivienda durante el primer año de este plan a que sea proporcional a la superficie útil y no supere los 8€/m<sup>2</sup> (2022-25). Todas estas ayudas con compatibles con otras que se puedan recibir por el mismo objeto.

---

<sup>1</sup> <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mar-18012022-1544>



En general se han regulado unas ayudas bastante amplias, porque consideran a todo tipo de agente privado, público o público-privado asociado con el cohousing senior, y de cualquier generación (mayores e intergeneracionales) y para estancias temporales o de mínimo 20 años duración. Y que permitirán que estos alojamientos sean más accesibles a colectivos mayores/jóvenes con menores recursos, y a unos precios alquiler más llevaderos, pues el límite 5 veces IPREM es generoso y caben colectivos que no son tan vulnerables económicamente.

Por las anteriores características de las ayudas el Plan está sujeto a ser evaluado por la Administración Estatal y de las CCAA tras su ejecución, pero hasta estos momentos no se han publicado esos resultados. Esto es un hecho grave que ha denunciado la AIRef (Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal)<sup>2</sup> porque se están concediendo generosas ayudas económicas y se desconoce quiénes son los beneficiarios, y sin esta información se desconoce si se cumplen los objetivos fijados por el gobierno con estos planes. Ante la inexistencia de control estatal o regional de estas ayudas es complicado analizar quiénes son los beneficiarios reales del cohousing senior.

La publicación de este Plan ha supuesto que ahora las CCAA estén debatiendo y elaborando sus respectivas regulaciones de vivienda y específicas de cohousing senior.

## 2.2 Regulaciones a nivel regional sobre cohousing senior

En concreto se van a repasar las regulaciones de las Comunidades Autónomas de Madrid y Asturias, y la de Comunidad Valenciana. Cabe decir que en estos momentos otras Comunidades autónomas están discutiendo sus borradores de regulaciones cohousing senior (Galicia).

### 2.2.1. Regulación cohousing senior en Comunidad Asturias 2019

Asturias fue pionera en la regulación del cohousing senior o alojamientos colaborativos con su Criterio interpretativo núm. 6/2019<sup>3</sup>. Fue la primera Comunidad en darse cuenta del vacío legal que se estaba produciendo y en interpretar lo que estaba sucediendo con la evolución de este tipo de alojamientos. Lo más destacado de su interpretación es que desde el momento que estas cooperativas asumen promover la autonomía y cuidar la dependencia dejan de ser viviendas y pasan a ser “equipamientos de servicios sociales”, pues tampoco son centros residenciales, por sus especiales características.

---

<sup>2</sup> Pérez, B. “La AIRef afea conceder 4000 millones en subvenciones públicas sin control” La información, 03/06/2019. Estevez, M. “La AIRef alerta de que las ayudas a la vivienda se reparten a las CCAA con criterios desconocidos”. Diario.es, 03/06/2019

<sup>3</sup>[https://www.socialasturias.es/v\\_portal/inc/descarga.asp?f=Criterio\\_interpretativo\\_final\\_Coho48.pdf&c=2&s=50856410&idmai=&usm=&link=](https://www.socialasturias.es/v_portal/inc/descarga.asp?f=Criterio_interpretativo_final_Coho48.pdf&c=2&s=50856410&idmai=&usm=&link=)



Sin embargo, estos equipamientos no están contemplados en las normativas de servicios sociales y por ese motivo deben ser incluidos de inmediato en el catálogo y formar parte del SAAD. A continuación, se deben regular las condiciones en las que se va a producir ese servicio sociosanitario en los alojamientos para que sea de calidad. En esta línea se regulan las condiciones materiales y de funcionamiento de estos equipamientos de servicios sociales. Y se deja a decisión de la cooperativa que el funcionamiento sea como de equipamiento (ayuda domicilio, telealarma, centro día/noche, prestación vinculada y prestación económica), o bien sea como un centro de atención permanente. Si la cooperativa elige este último caso, es cuando el cohousing senior obviamente ya no es una vivienda equipada, sino que se convierte en una residencia cooperativa. Y esto será obligatorio cuando el 25% de los socios cohousing presenten grado dependencia II y III y requieran atención permanente, y deban cumplir similares ratios materiales y de personal que las residencias convencionales.

Estamos comprobando que esta interpretación está siendo la base de las regulaciones que otras CCAA están diseñando para el cohousing senior. Este es, por ejemplo, el caso de la Comunidad de Madrid, de Galicia, o Valencia.

### **2.2.2. Regulación cohousing senior en Comunidad Madrid 2022**

Ya en 2019 el Ayuntamiento de Madrid se debatió y aprobó permitir desarrollar comunidades de cuidados compartidos de personas mayores ofreciendo suelo dotacional genérico o de servicios sociales, de titularidad pública, y también ofreciendo garantías públicas para financiar estos proyectos. La idea era crear bloques de apartamentos similares a las viviendas tuteladas o residencias de mayores, pero autogestionadas por ellos mismos y de menor tamaño que las tradicionales (Asociación Meridiano en común, 2019).

Esta iniciativa instó al gobierno regional a adoptar medidas sobre este ámbito. Con posterioridad la CCAA de Madrid reconoció mediante regulación expresa este tipo de viviendas colaborativas (Resolución 940/2022), y las identificó como un modelo con características propias y diferentes de las residencias tradicionales porque se gestionan de forma autónoma, democrática y participativa, y promueven la solidaridad interna y con la sociedad.

Esta normativa incorpora unos requisitos que permiten considerar a estos alojamientos como un nuevo tipo de centro de servicios sociales que deberá someterse a la inspección y evaluación de la calidad de sus servicios, como sucede con el resto de servicios sociales. Eso será así cuando el 25% de los inquilinos del cohousing tengan un grado dependencia II y III porque deberán ofrecer un sistema de cuidados comunes de carácter permanente por profesionales vinculados al cohousing, y cada socio dependiente deberá contar con un plan individualizado de atención. Por otro lado, el cohousing deberá contar con un 50% de socios con edad superior a la jubilación, y el otro 50% deberán tener al menos 50 años de edad (y si hay menores deberán vivir con éstos). Y los edificios deberán ser accesibles para personas



con movilidad reducida, tener estancias comunes y ofrecer actividades para promocionar el envejecimiento activo y prevenir la dependencia.

La Comunidad de Madrid mediante esta resolución ha reconocido que los cohousing senior podrán pedir autorización como centro residencial, y cuando eso suceda deberán cumplir ciertos requisitos, lo más similares posibles a los demás centros residenciales actuales (condiciones de espacios, de funcionamiento, de ratios de personal, planes de atención individualizados para los dependientes). Y, además, se reconocen a estos centros cohousing senior en el catálogo del SAAD, como centros diferentes a las residencias.

### **2.2.3. Regulación cohousing senior de la Comunidad Valenciana 2020 “Base Viva” y Anteproyecto Ley viviendas cooperativas 2022**

El Plan “Base Viva” es una estrategia del Plan Valenciano de Recuperación en el que se busca estimular la actividad económica y el empleo, a través de construir viviendas por las cooperativas y crear barrios más sociales. Y para ello se acuerda reforzar la colaboración cooperativa con el sector público a nivel local. Hasta este momento 20 municipios han manifestado su participación y 20 proyectos cooperativos están en espera del desarrollo de este plan.

Este Plan busca resolver el problema del suelo del cohousing, pero también tiene otros objetivos: que el Ayuntamiento participe como socio en la cooperativa o bien que el Ayuntamiento promueva estos tipos de alojamientos sociales. La intención final es consolidar una Red Valenciana de viviendas cooperativas. (FECovi,2021). Esta idea defiende crear un contexto urbano con “barrios sociales”, donde en los barrios se ubiquen centros de día y centros de cuidado para niños y así sean lugares donde sea más fácil cuidar, compartir y relacionarse entre los ciudadanos.

En ese sentido la Generalitat Valenciana ha guardado 2 millones de euros en el presupuesto de 2022 para financiar las cooperativas de vivienda y este dinero sirva de aval con el que acudir a los bancos y pedir préstamos.

Por otro lado, se aprueba en 2020 el Plan CONVIVINT de infraestructuras de servicios sociales, en el que se impulsa la inversión en construcción de centros sociales públicos o público-privados de todo tipo (para mayores, discapacitados, jóvenes), incluidos los centros residenciales. Y todo ello dentro del marco del Plan estratégico Valenciano de Servicios sociales, del Programa CUIDEM, y de la Estrategia Valenciana contra la Soledad no deseada. En este plan CONVIVINT se expresa la incorporación de fórmulas innovadoras público-cooperativas.

Aparte de este Plan, la Conselleria de Vivienda ha elaborado un Anteproyecto de ley de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso, que se encuentra en estos momentos



en exposición pública<sup>4</sup>. Todavía no es público el contenido de su borrador, pero esperamos que sea muy similar al adoptado por la Comunidad de Madrid. Esto quiere decir que esperamos que la comunidad Valenciana también reconozca a los cohousing senior como un nuevo tipo de centro de servicios sociales y sea autorizado cumpliendo ciertos requisitos, lo más similares a las residencias convencionales, y sea incorporado al catálogo del SAAD.

### 3. Discusión

Al cohousing senior se le ha definido como una “necesidad emergente” porque se quiere envejecer en casa o como en casa, y no acabar en instituciones, y menos tras la experiencia del Covid. (Victoria Martínez Presidenta Asociación Murcia Cohousing)

Parece que esta ayuda financiera al cohousing a través de los planes públicos de viviendas será una buena herramienta para que más mayores, con menos poder adquisitivo, accedan a este tipo de alojamiento. No obstante, creemos que para ampliar el colectivo de mayores beneficiario del cohousing no solo habrá que mejorar la cuestión de dinero sino también fomentar otro estilo de vida (cooperativo, y de respeto al medio ambiente, y de cooperación en el cuidado social), ya que este puede que no sea un tipo de vida al que se acoplen todos los mayores (Tummers, 2016).

Creemos que el plan de vivienda estatal y regionales serán una ayuda financiera claramente a un grupo concreto de población mayor de más perfil de clase media que baja. Y si, además, el Plan exige la inclusión de servicios sanitarios y sociales en estos alojamientos podría estar generándose una doble situación:

- Que el cohousing senior genere más diversificación de servicios de cuidado a las personas mayores, al crear un servicio de cuidado (de tipo elemental o intermedio) y ejercido por los propios mayores
- O bien que acabe convirtiéndose en un prototipo de residencia creada por una cooperativa y para mayores de clase media.

Lo evidente es que en aquellos cohousing senior en España en los que se produzca una medicalización de su funcionamiento y de los edificios este tipo de alojamiento se estará desviando de los modelos originales nórdicos (de solo viviendas sin servicios sociosanitarios). Según Tummers (2016) el cohousing está alejándose del concepto cohousing (vivienda con espacios comunes) y se acerca a la vivienda colectiva, comunal y colaborativa. No obstante, se observa que “las comunidades de vivienda cooperativa quieren ser protagonistas de un cambio de paradigma en el modelo de cuidados”<sup>5</sup>, ya que se opina que las residencias no deberían ser el único alojamiento básico de este modelo de atención.

---

<sup>4</sup>[https://habitatge.gva.es/documents/168489658/355763233/JUSTIFICACI%C3%93N+CONSULTA+PREVIA+LEY+COVIVIENDA\\_firmado.pdf/5ec1cc5f-c2ab-9c9a-0015-9d4a6b3dc88a?t=1647264017422](https://habitatge.gva.es/documents/168489658/355763233/JUSTIFICACI%C3%93N+CONSULTA+PREVIA+LEY+COVIVIENDA_firmado.pdf/5ec1cc5f-c2ab-9c9a-0015-9d4a6b3dc88a?t=1647264017422)

<sup>5</sup> <https://ofic.coop/la-vivienda-cooperativa-cohousing-protagonista-del-plan-canarias-te-cuida/>



Conforme avanza la vejez y la dependencia de los miembros del cohousing senior es más complicado para algunos de ellos colaborar en las labores comunes y compartir actividades de envejecimiento activo. Para aliviar las situaciones de dependencia estos alojamientos cooperativos han ido introduciendo servicios médicos y sociales, convirtiéndose en complejos residenciales con servicios asistenciales.

Si bien inicialmente los costes de estos servicios se podían (y debían) cubrir privadamente por los socios de la cooperativa, conforme aumentan los grados de dependencia y el coste de esos cuidados se hacen más inalcanzables, y se buscan soluciones para afrontarlos y ser tratados en su propia comunidad. Esto conduce a propuestas de adaptar estos alojamientos como una residencia hecha a medida de los socios y a demandar las ayudas públicas. En este punto comprobamos que las regulaciones de Asturias y Madrid y otras regiones intentan encontrar el modo de cómo integrar y regular estas actividades sociosanitarias. A pesar de su buena voluntad, se generan muchas dudas sobre su funcionalidad debido a la heterogeneidad de tipos de cohousing senior, tal como comentan Tummers (2015) y Sajardo (2021).

Si el cohousing senior está sobrepasando su idea original de vivienda colaborativa para pasar a ser una residencia cooperativa, y con una regulación diferente a las de las residencias convencionales y, además, favoreciendo a unos colectivos de mayores concretos, puede surjan pronto problemas y quejas en el seno de los oferentes privados de residencias pues se ampliará la competencia y reducirá la ayuda financiera pública para los mismos<sup>6</sup>. Habrá que repensar estas opciones porque podríamos entrar en un horizonte futuro de alojamientos sociosanitarios de mayores diseñados de manera exclusiva para unos y de “bajo nivel” para los que no tienen suficientes recursos, o no les guste este tipo alojamientos cooperativos y su filosofía de funcionamiento (salvo que se aprueben las nuevas normas del cambio de modelo para residencias clásicas de personas mayores con mayor exigencia de calidad, algo improbable en este contexto actual de crisis).

La experiencia de países como Suecia en ese sentido nos alertan sobre estas “posibles dualidades de residencias y sus efectos negativos sobre la equidad”. Estamos en un momento crucial de repensar el modelo de atención a las personas mayores en España. Y de hecho, el gobierno central y demás CCAA están discutiendo borradores de nuevas regulaciones de residencias para efectuar este cambio de modelo de cuidados. Curiosamente, se están efectuando estas revisiones de servicios sociosanitarios sin considerar al cohousing senior en las normativas del Sistema de Atención a la Autonomía y de la dependencia (SAAD), y mientras el cohousing senior está siendo catalogado como un servicio social por parte de algunas CCAA. No parece eficiente que una regulación sobre viviendas a nivel estatal esté entrando en el ámbito regulación de los servicios sociales, y que debido a las consecuencias que esto acarrea algunas CCAA estén cambiando sus normativas sobre servicios sociales sin

---

<sup>6</sup> Se trata de un fuerte lobby en España que ya ha denunciado su precaria situación financiera a la Administración SAAD, y ya present recurso al Tribunal Constitucional por el trato a favor de la nueva ley contratos hacia la entidades de la Economía Social.



reflexión previa a nivel estatal y del sistema SAAD (y más en el contexto actual de revisión modelo de cuidados del SAAD).

Estamos asistiendo ante una nueva falta de coordinación entre distintos ámbitos de regulación estatal (vivienda, SAAD y sanidad) y niveles gobiernos (Estado, Comunidades Autónomas y Municipios), visibilizando un vacío legal a nivel del SAAD sobre estos alojamientos, que debería resolverse pronto. Creemos que es buen momento para reflexionar qué es lo que se quiere en servicios sociosanitario para mayores y qué se debe exigir al cohousing senior cuando funcione como centro residencial para mayores.

Realizando un repaso sobre las características y el funcionamiento de los actuales cohousing senior en España se comprende y hace evidente el grado de diversidad de alojamientos y confusión sobre funciones a desempeñar entre ellos. Ponemos unos cuantos ejemplos para ilustrar este hecho.

En esa línea, existen iniciativas cohousing que se consideran a sí mismas como un “Nuevo modelo de residencias de mayores” (como la de Fuente de la Peña en Jaén) porque son una residencia diseñada y gestionada por personas mayores en régimen de cooperativa. De hecho ofrece una amplia gama de servicios sociales y sanitarios (cuidados hospitalarios, y también actividades terapéuticas, con estancias para vacaciones, rehabilitación y recuperación, ...) <sup>7</sup>

Esto también sucede en Residencia Pi I Suñer (Girona) <sup>8</sup> que se define como residencia cooperativa. Similar caso es el de complejo residencial S.H. en Teruel, pero más grande porque tiene una zona de 81 apartamentos para validos en régimen de cooperativa <sup>9</sup>. O Servimayor (Cáceres) que ya se define como un centro sociosanitario cooperativo con atención integral y personalizada <sup>10</sup>

Aprovechando las inversiones efectuadas en los edificios y para obtener una financiación extra, los socios del cohousing senior pueden llegar a alquilar sus servicios sociales y sanitarios a terceros ajenos a la cooperativa. En estos casos se estaría ante un negocio privado de servicios sociales. Y en donde desde su origen las cooperativas vivienda ya conciben se convertirán en una residencia que podrá ser usada incluso por otros (Sajardo y Merino, 2021).

El caso del cohousing TRABENSOL <sup>11</sup> muestra cómo se está produciendo esa transición de modelo cohousing como vivienda cooperativa a modelo residencia cooperativa y ha elaborado y aprobado su propio modelo de cuidado y las condiciones de su funcionamiento para sus socios.

---

<sup>7</sup> <https://www.mayoresdejaen.com/>

<sup>8</sup> <http://www.coop-pisunyer.com/>

<sup>9</sup> <https://residenciash.com/servicios-residencia-mayores/>

<sup>10</sup> <http://www.residenciaservimayor.es/>

<sup>11</sup> <https://trabensol.org/>



Otros cohousing, en cambio, solo cuentan con centro de día propio y ayuda a domicilio y servicios de promoción de la autonomía para los socios con dependencia leve, servicios médicos y psicólogos, y servicios fisioterapia. (Servimayor, caceres)<sup>12</sup>.

La pregunta clave a responder es ¿puede el cohousing compaginar sus características de vivienda y envejecimiento activo con las de servicio social residencial?

Algunos cohousing ya muestran sus discrepancias y van tomando posiciones limitadoras del cohousing como residencia de personas mayores. Existen iniciativas de ciudades/complejos residenciales tipo cooperativa que, aunque ofrecen atención integral para la dependencia de sus socios siguiendo el modelo centrado en la persona con unidades de convivencia y viviendas con servicios, limitan la entrada a nuevos socios ya dependientes, es decir, que exigen que un 80% socios sean válidos (Bris cantabrico; Rasillo, N, 2021). El motivo aludido es que ante todo quieren ser una ciudad vitalista.

En otro caso como en el cohousing Brisas canarias<sup>13</sup> no están de acuerdo con limitar el acceso a personas con dependencia y destacan que se produciría un “apartheid de las personas dependientes”, y defienden el valor de la inclusión, y aceptan personas jóvenes con discapacidad.

Es evidente que en el cohousing inicialmente se parte de un colectivo que convive y que goza de buena salud, y que parece un tipo alojamiento temporal, pero conforme avanza la edad 1 de cada 5 tendrá problemas de dependencia grave, y entonces la temporalidad puede desaparecer hasta que finalmente se produzca un cuidado permanente y finalmente la muerte de los socios. Si no se construyen los alojamientos previendo estos problemas futuros (y no se incorporan servicios sociosanitarios) al menos se tendrá que tener en cuenta al construirlos que estén cerca de centros de salud y que se pueda recibir ayuda domiciliaria del municipio (como en los Países Nórdicos). Y además, se tendrán que gestionar bien el número de personas socias por edad de nacimiento y por estado civil y género para contar con posibilidad de ser cuidados y cuidar. Y si no, otra opción es que se compartan los alojamientos con personas de diferentes generaciones y así se garanticen los cuidados futuros (Recio, 2019; Rasillo, 2021), pero sería una manera “no elegante” de buscar cuidadores (y evitar las obligaciones familiares). A pesar de estas limitaciones y previsiones el tiempo conduce a que los cohousing senior incluyan servicios sanitarios y sociales para los mayores con dependencia y al medicalizarse se conviertan en un modelo cooperativo de residencia. De este modo el cohousing está demostrando que existen límites a los cuidados informales comunitarios.

Durante la redacción de este análisis el Anteproyecto de Ley de viviendas en cesión de uso que presenta la Generalitat Valenciana habla de querer regular ese vacío legal que antes hemos mencionado (entre normativa vivienda y SAAD), aunque todavía no conocemos el

---

<sup>12</sup> <http://www.residenciaservimayor.es/servicios/>

<sup>13</sup> <https://www.brisascanarias.org/canarias-avanza-en-el-modelo-habitacional-del-cohousing>



contenido de esa normativa. A estas alturas del año se están discutiendo otros proyectos de resoluciones u órdenes en otras Comunidades Autónomas como en Galicia. En cambio, en la Comunidad de Asturias y Madrid ya se han fijado los requisitos específicos para que los cohousing senior se conviertan en centros de servicios sociales, y nos preguntamos si esto será lo más adecuado.

## 4. Conclusiones

De momento solo con las regulaciones estatales sobre vivienda y algunas regionales sobre cohousing no podemos saber con certeza hacia dónde deriva el modelo cohousing senior en España. Se intuye que la compatibilidad de vivienda con servicios sociales marcará un cambio importante del modelo de cohousing senior con una doble y paradójica función: ser una vivienda para lograr un envejecimiento activo y coetáneamente ser también una vivienda cooperativa con servicios asistenciales alternativa a las residencias clásicas. Al menos esperamos que las nuevas regulaciones públicas eviten tratamientos discriminatorios o superposición de funciones con otros servicios sociales que proveen servicios similares, tales como las residencias y las viviendas tuteladas, porque en caso contrario las consecuencias no serán ni eficientes ni equitativas.

Tal vez el futuro del cuidado de los mayores rompa con el molde clásico de un tipo de residencia igual para todos e incorpore más diversidad de servicios y alojamientos que hicieran sentirse a los mayores como en casa hasta el final de sus vidas, tales como las viviendas tuteladas, coliving o pisos compartidos seniors, y cohousing senior.

Comprobamos que el cohousing senior toma impulso en España porque es una iniciativa que muestra las deficiencias de muchas otras regulaciones y funcionamientos en ámbitos como la vivienda, los servicios sociales y sanitarios, los problemas familiares y sociales derivados del envejecimiento, los valores sociales, mediambientales, etc. De ahí que se explique el origen de su multi-regulación y descoordinación, que se inicia desde sanidad y vivienda en 2017 y que posteriormente acabe retocando regulaciones de otros ámbitos a los que afecta, como los servicios sociales.

Las ayudas del Plan Nacional vivienda y normativas específicas de las CCAA sobre cohousing senior están dando el primer paso de respaldo público de transición hacia nuevas opciones de envejecer y recibir cuidados en la vejez. Y, esperamos, que finalmente los nuevos planes estatales y regionales del SAAD sobre las residencias y demás servicios sociosanitarios consideren estos tipos de alojamientos en el catálogo y los hagan compatibles con el resto.

Hará falta mucha financiación para que se modernicen las residencias existentes en España y permitir a los mayores sentirse como en su casa y bien atendidos, tal como quieren quienes conviven en alojamientos cooperativos. No se trata solo de ayudar a un grupo concreto de población mayor que desea vivir dignamente en el cohousing senior sino de un desafío mayor: el de mejorar a todos los mayores sobre la atención a recibir al final de sus



vidas cuando no sean autónomos. Esto significa que la ayuda financiera debe dirigirse más bien a la financiación pertinente de unos servicios sociales y sanitarios adecuados y modernos para todos los ciudadanos, y en el que el cohousing senior debe armonizarse en ese conjunto de servicios. Por lo tanto, para conseguir un modelo coherente de cuidados o se produce más coordinación entre ámbitos regulatorios, o bien la regulación del SAAD debería ser la que decidiera sobre cómo regular la función sociosanitaria del cohousing senior, y dejar a la normativa vivienda se centrara en solucionar otro tipo de problemas del cohousing: acceso suelo, financiación proyecto, y diseño y funcionamiento de la comunidad viviendas.

Como dice Yanguas (2021): *“viviremos varias vejezes y todas distintas. Por ello necesitamos respuestas más flexibles, personalizadas y dinámicas porque seremos sujetos activos de redes múltiples. Los “viejos” seremos más demandantes –más independientes por un lado (mientras estemos bien) y más dependientes por otro (cuando la salud se quiebre).”* (pág. 34). Lo que observamos con la evolución del cohousing senior en España es que está reflejando las diversas necesidades de cada etapa de la vejez. Y esto indica que el modelo cohousing senior español seguirá siendo heterogéneo y contando con diferentes ofertas y opciones de viviendas: las puramente pensadas para vivir y compartir mientras se esté bien de salud y activo, las que se irán incluyendo algunos servicios de cuidado, y las convertidas en nuevos prototipos de residencias de personas mayores cooperativas que se armonizarán con el funcionamiento del SAAD, y seguirán el nuevo modelo de atención centrada en la persona.

## Referencias

Asociación Cohousing Spain (2019): “Declaración en favor de un necesario cambio en el modelo de cuidados de larga duración”. Retrieved from: <http://www.acpgerontologia.com/Declaracioncompletacondhesiones.pdf>

Asociación Meridiano en común. (2019): “El Ayuntamiento insta a la Comunidad a desarrollar comunidades de cuidados compartidos”, <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/El-Ayuntamiento-insta-a-la-Comunidad-a-desarrollar-comunidades-de-cuidados-compartidos-de-mayores/?vgnnextfmt=default&vgnnextoid=6f3b02d186929610VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD>

Del Monte, J. (2017): *Cohousing*, Fundación Pílares, 4, Madrid.

Etxezarreta, A. Cano, G. & Merino, S. (2018): “Las cooperativas de vivienda de cesión de uso: experiencias emergentes en España”, CIRIEC - ESPAÑA. *Revista de Economía pública, Social y cooperativa*, 92, 61-86. DOI: <https://doi.org/10.7203/CIRIEC-E.92.9266>

FECovi (2021): *FECovi y la Generalitat Valenciana presentan el Plan BASE VIVA*. Valencia: FECovi. <https://fecovi.es/fecovi-y-la-generalitat-valenciana-presentan-el-plan-base-viva/>

Fajardo, G. Vañó, M.J. Merino, F. (2021): *Claves para la colaboración pública-cooperativa en el ámbito local: vivienda, empleo y servicios públicos*. Valencia: FECovi.



López, D. y Estrada, M. (2016): ¿Cómo avanzan las dinámicas de senior cohousing en España?. En S. Ezquerro, M.P. Salanova, M. Pla, J. Subirats (Eds.) *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*. Madrid: Ariel. Págs: 227-237.

López Villodres, M. (2020): “Quería envejecer con mis amigas”: la historia de las pioneras malagueñas que trajeron el cohousing a España hace tres décadas, *Uppers*, 01/06/2020. [https://www.uppers.es/economia-y-dinero/vivienda/primer-cohousing-senior-santa-clara-malaga\\_18\\_2956020065.html](https://www.uppers.es/economia-y-dinero/vivienda/primer-cohousing-senior-santa-clara-malaga_18_2956020065.html)

Montón, P. Reyes, LE. Alcover, CM. (2022): Personal characteristics for successful senior cohousing: A proposed theoretical model. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 19, 2241.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2018/BOE-A-2018-3358-consolidado.pdf>

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el *Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/01/18/42>

Resolución 940/2022, de 1 de marzo, de la Dirección General de Evaluación, calidad e innovación, por la que se establecen los criterios que han de regir el regimen de autorización de viviendas colaborativas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia de las personas mayores.

Rasillo, N. (2021): “Gestión y equilibrio de las personas socias en el cohousing”, Cuadernos de las cooperativas de consumidores, 30, 40-46.

Recio, P. (2019): “El cohousing se establece como alternativa a las residencias”, 20 de agosto, 65 y más. [https://www.65ymas.com/sociedad/el-cohousing-se-establece-como-alternativa-a-las-residencias\\_7224\\_102.html](https://www.65ymas.com/sociedad/el-cohousing-se-establece-como-alternativa-a-las-residencias_7224_102.html)

Sajardo, A. (2021): “La vivienda colaborativa: perspectiva teórica”, en *Viviendas colaborativas: estado actual en la Comunidad Valenciana*. Valencia: GVA y UVemprem, Universitat València

Sajardo, A. & Merino, F. (2021): “Análisis de las experiencias de vivienda colaborativa senior e intergeneracional en la Comunidad Valenciana”, en *Viviendas colaborativas: estado actual en la Comunidad Valenciana*. Valencia: GVA y UVemprem, Universitat València

Tortosa, M.A. & Sundström, G. (2022): “El cohousing senior en España. Cambios desde la economía social en los alojamientos y en la economía de los cuidados para personas mayores”, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 104, 303-331.

Tummers, L. (2015); “Understanding co-housing from a planning perspective: why and how?”, *Urban Research & Practice*, 8,1, 64-78.

Tummers, L. (2016); “The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research”, *Urban Studies*, 53, 10, 2023-2040.



33º Congreso  
Internacional del CIRIEC  
Valencia, 13 – 15 junio  
de 2022

Nuevas dinámicas mundiales  
en la era post-Covid; desafíos para  
la economía pública, social  
y cooperativa

UDP (2018): “Viviendas colaborativas de mayores (cohousing – covivienda)”, Barómetro Personas mayores, Abril, 3(4). Madrid: UDP.

Yanguas, J. (2021): *Pasos hacia una nueva vejez*. Barcelona: Editorial Planeta.