

# COOPERATIVAS VECINALES PARA EL ENVEJECIMIENTO ACTIVO EN BARRIADAS OBSOLETAS. IMPLICACIONES EN LA MEJORA DEL MERCADO DE ALQUILER SOCIAL

*Carlos Rosa-Jiménez, Nuria Nebot*

*Instituto Interuniversitario UMA-UPC Hábitat, Turismo, Territorio*

El envejecimiento de la población en su lugar de residencia tiene como consecuencia un incremento de personas que viven en soledad en viviendas obsoletas a sus necesidades. Esta situación contrasta con la falta de viviendas de para el alquiler a largo tiempo. La Cooperativa Vecinal de Personas Mayores permite la disminución de los problemas de soledad de las personas mayores al favorecer el envejecimiento activo en sus barriadas y aumentar la oferta de vivienda de alquiler. En este artículo se presenta el modelo y las posibles implicaciones en el mercado de vivienda.

Envejecimiento; Barriadas; Cooperativas; Envejecimiento Activo, Alquiler

## 1. Introducción

Hui, Wong and Dhung<sup>1</sup> han demostrado que las personas mayores que han vivido mucho tiempo en una comunidad prefieren envejecer en ellas y no desplazarse mientras dure sus redes sociales tradicionales y comunitarias. En el año 2050 la población mayor de 65 años llegará a 2.000 millones en todo el mundo. En Europa la mayor concentración de personas de más de 65 años se localiza en los estados más poblados, con especial énfasis en Alemania, Italia, Francia y Reino Unido (Fig. 1). En España y en el resto de países del área meridional europea, el proceso de envejecimiento de la población se inició más tarde pero con una intensidad superior que en el resto de países de su entorno<sup>2</sup>. En 2013, ya se había duplicado la población de personas mayores de 1981. Para el año 2066 se estima que exista más de 14 millones de personas mayores, el 34,6% de un total de 41.068.643 habitantes<sup>3</sup>. Además según la Encuesta Continua de Hogares de 2017<sup>4</sup>, el 10,62% de los hogares españoles está habitado por

---

<sup>1</sup> Hui, E. C. M., Wong, F. K. W., Chung, K. W., & Lau, K. Y. (2014). Housing affordability, preferences and expectations of elderly with government intervention. *Habitat International*, 43, 11–21.

<sup>2</sup> Fernández Muñoz, J. N. (2015). *Informe 2014. Las personas Mayores en España. Datos estadísticos estatales y por Comunidades Autónomas*. Madrid, pág. 25.

<sup>3</sup> Abellán García, A., Ayala García, A., & Pujol Rodríguez, R. (2017). *Un perfil de las personas mayores en España, 2017. Indicadores estadísticos básicos. Informes Envejecimiento en red* (Vol. nº15), pág. 3.

<sup>4</sup> INE. (2018, April 12). Encuesta Continua de Hogares. Año 2017. *Notas de Prensa Del INE*, pp. 2–11. Madrid. Retrieved from <http://www.ine.es/prensa/np965.pdf>.

personas mayores que viven en soledad y que supone además el 41,83% del total de hogares unipersonales.

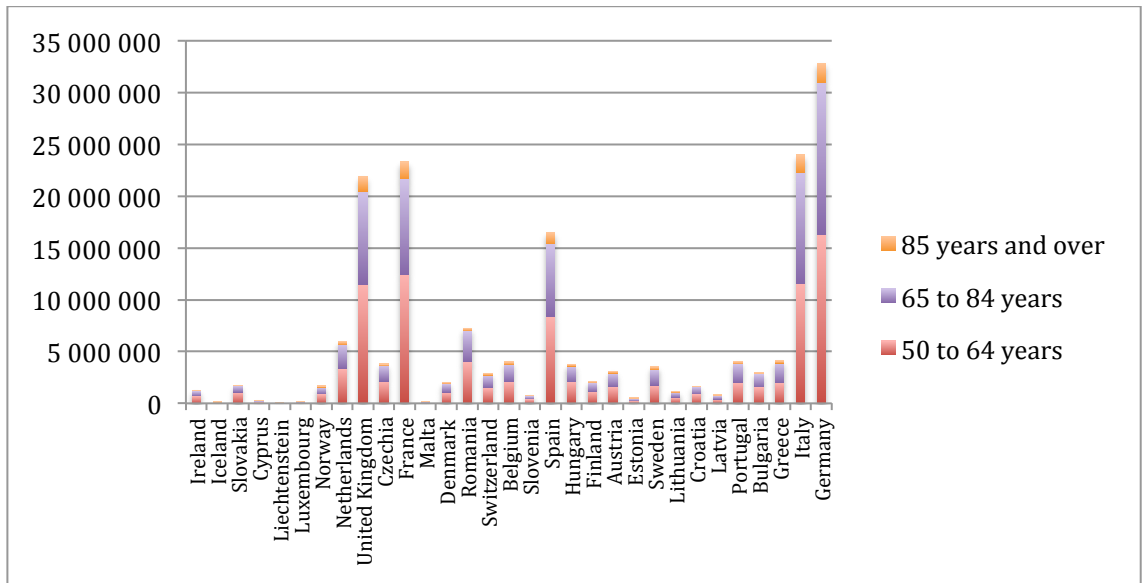


Fig. 1. Distribución de la población mayor de 50 años en la Unión Europea. Fuente: Eurostat, 2019.

Por otra parte, España se enfrenta a la falta de alquileres por efecto de las nuevas economías colaborativas. El alquiler de larga estancia (destinado principalmente a residentes) sufre actualmente una importante competencia por el alquiler de corta estancia (destinado principalmente a visitantes y turistas). El crecimiento exponencial de AirBNB ha alcanzado en 2018 a más de 200.000.000 millones de huéspedes en todo el mundo<sup>5</sup>. La respuesta de la administración a este fenómeno es el desarrollo de un cuerpo normativo que intenta regularlo<sup>6</sup> o prohibirlo (véase el reciente caso de Palma de Mallorca). Sin embargo, las administraciones con competencia en materia de vivienda no son capaces de ofrecer nuevos modelos que contrarresten este imparable proceso. En este artículo se muestra cómo la cooperativa vecinal de personas mayores<sup>7</sup> puede dar respuesta a la soledad y a los problemas de falta de viviendas de alquiler.

## 2. Metodología

Se propone una metodología comparativa basada en la revisión bibliográfica, a partir de la búsqueda de casos de estudio que se centren específicamente en la implementación de la

<sup>5</sup> Airbnb, Inc. [www.airbnb.es/](http://www.airbnb.es/). Accedido el 16 de enero de 2018.

<sup>6</sup> Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos. BOJA nº28 (11/02/2016).

<sup>7</sup> Rosa-Jiménez, C, Márquez-Ballesteros, M., y Navas-Carrillo, D. (2017) Hacia un nuevo modelo de gestión y autofinanciación de la regeneración de barriadas obsoletas. *Ciudades*, 20. 45-47.

covivienda a las políticas de “barriada”. La revisión incluye los aspectos normativos y legales centrados en las personas mayores, cooperativismo y política de alquiler. Los estudios del proyecto RECOBA<sup>8</sup>, ofrecen un modelo teórico más amplio y detallado, con especial interés en determinar el tamaño óptimo de la cooperativa en función de la capacidad de obtener recursos a partir del mercado de alquiler, así como la adaptación física de los espacios públicos y equipamientos urbanos de las barriadas para permitir un envejecimiento en el lugar; así como el desarrollo de redes sociales tecnológicas que faciliten la relación de los cooperativistas.

### 3. Tendencias de envejecimiento en el lugar

Actualmente existen dos tendencias en el envejecimiento en el lugar: la optimización de la rehabilitación con fondos públicos y la co-vivienda o co-housing.

a) Optimización de la rehabilitación con fondos públicos. El envejecimiento activo, entendido como “*el proceso de optimización de las oportunidades de salud, participación y seguridad con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas que envejecen*”<sup>9</sup>, ha sido tratado en proyectos de investigación previos como alternativa a los problemas anteriormente detectados. El problema del envejecimiento, específicamente en los puntos de la falta de financiación y adaptación de las viviendas, ha sido analizado en el proyecto I+D financiado por la Junta de Andalucía “(Re)habitación + (Re)generación + (Re)programación” (2012-13)<sup>10</sup>. Donde trata la gestión de entornos habitables desde criterios de envejecimiento activo, género y habitabilidad urbana, cuyo objetivo fue el diseño de protocolos de intervención en barrios con población mayoritaria de personas mayores para garantizar las condiciones de habitabilidad en condiciones de escasa inversión pública. Aunque el proyecto aporta soluciones constructivas de costo reducido, finalmente se propone un sistema de financiación avalado por la Junta de Andalucía, que sólo garantiza el pago de una inversión que finalmente deben de asumir los escasos recursos de las personas mayores.

b) Covivienda para mayores. Frente a la alternativa a vivir solo, existen trabajos que han profundizado en otras formas de convivencia más allá de las residencias, la rotación periódica entre familiares o la búsqueda de parejas, centrados en el desarrollo del envejecimiento activo.

---

<sup>8</sup> Proyecto RECOBA: Cooperativas vecinales. Modelo de gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas. Disponible en <https://www.uma.es/iHTT/info/92376/RecoBA/>.

<sup>9</sup> Organización Mundial de la Salud. (2002). Envejecimiento activo: un marco político. *Revista Española de Geriátría y Gerontología*, 37(S2), 74-105, pág. 79.

<sup>10</sup> (Re)habitación + (Re)generación + (Re)programación. El reciclaje y la gestión sostenible del parque edificado andaluz. Gestión de entornos habitables desde criterios de envejecimiento activo, género y habitabilidad urbana (GGI3001IDIJ) Año 2011-15. Proyecto financiado con fondos FEDER. Universidad de Sevilla. Disponible en [http://www.aopandalucia.es/innovacion/principal.asp?alias=\(RE\)\\_Programa](http://www.aopandalucia.es/innovacion/principal.asp?alias=(RE)_Programa)

El proyecto de investigación “Nuevas propuestas habitacionales para promover el envejecimiento activo” (2015)<sup>11</sup>, ha analizado las posibilidades de la creación de covivienda (co-housing) como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. En palabras de Choi (2004)<sup>12</sup> una covivienda es un modelo de vivienda en el cual algunas personas comparten funciones importantes de la vida diaria, espacios de relación y es también una forma de cooperativa al ser el modelo más utilizado para su configuración.

Las políticas estatales de vivienda a través del reciente Plan estatal de la vivienda (2018-21) ya incluyen el modelo de covivienda como una alternativa habitacional para el grupo de especial protección de los mayores de 65 años, mediante el fomento de “*conjuntos residenciales de viviendas con instalaciones y servicios comunes adaptados, en régimen de alquiler, de cesión en uso con renta o precio limitado*”. Específicamente el Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad facilita –además de la tradicional subvención de la accesibilidad de los edificios existentes-, la creación de coviviendas para personas mayores definidas como “*las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos cuarenta años*”. El programa de co-vivienda debe incluir instalaciones y servicios mínimos que como mínimo: asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación.

#### **4. La cooperativa vecinal de personas mayores como alternativa**

El modelo de una cooperativa vecinal<sup>13</sup> de personas mayores en una barriada es un modelo viable que resuelve el problema de la soledad mediante el agrupamiento de cooperativistas en viviendas adaptadas, liberando el resto de viviendas que pasarían a formar parte de la oferta de viviendas de alquiler de larga temporadas que sería gestionada por la propia cooperativa.

De esta forma, las personas mayores pueden adaptar aquellas viviendas que están mejor localizadas para sus necesidades, mientras que el alquiler de las viviendas restantes permite la capitalización de los recursos económicos de las personas mayores, mediante la economía social, como una forma de obtener ingresos, pero también como una herramienta que pueden

---

<sup>11</sup> Disponible en:

[http://www.aopandalucia.es/innovacion/principal.asp?alias=cohousing\\_taller&t=0&zona=areas](http://www.aopandalucia.es/innovacion/principal.asp?alias=cohousing_taller&t=0&zona=areas)

<sup>12</sup> Choi, J. S. (2004). Evaluation of Community Planning and Life of Senior Cohousing Projects in Northern European Countries. *European Planning Studies*, 12(8), 1189–1216.

<sup>13</sup> Véase Rosa Jiménez, C., Márquez Ballesteros, M. J, & Navas-Carrillo, D. (2017). Hacia un nuevo modelo de gestión y autofinanciación de la regeneración de barriadas obsoletas. *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, (20), 45-70.

utilizar las administraciones para intervenir el mercado de vivienda de alquiler, especialmente para aquellas familias con peligro de exclusión social.

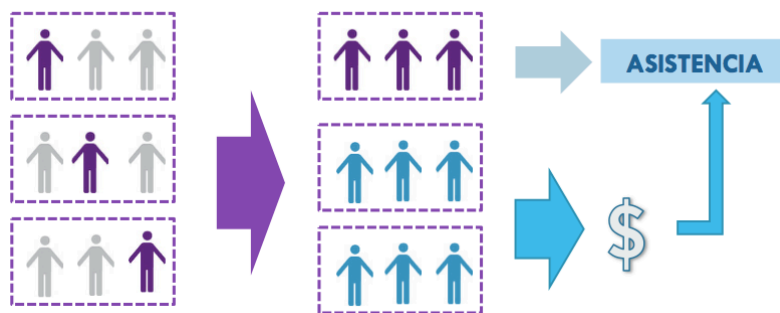


Figura 2. Modelo propuesto de agrupación de personas mayores que permite ofertar viviendas de alquiler.

La viabilidad económica, política, social de la Cooperativa Vecinal de Personas Mayores permite resolver dos grandes problemas: Disminuir los problemas de soledad de las personas mayores y favorecer el envejecimiento activo en sus barriadas, y aumentar la oferta de vivienda de alquiler. Frente a los modelos actuales de convivencia para mayores basados en la creación de una comunidad “concentrada” en un edificio rehabilitado o de nueva planta -que no siempre es posible en las barriadas donde viven-, el modelo de cooperativa se forma a partir de las viviendas existentes de los cooperativistas distribuidas en toda una barriada, lo que facilita su constitución, si bien de forma discontinua.

En un contexto de crisis económica, reducción de las prestaciones sociales y del sistema público de pensiones. Las cooperativas permiten gestionar la rehabilitación de las viviendas no adaptadas de sus cooperativistas con unos precios más reducidos y, además, permite obtener un mayor número de servicios para las personas mayores. La cooperativa preserva el potencial de “dinamización” de la personas mayores como “capital social” de recualificación y regeneración urbana de las barriadas. Las personas mayores disponen de una gran cantidad de tiempo libre, parte del cual puede repercutir en la activación social y conservación de la memoria de la barriada.

Las cooperativas de personas mayores potencian las redes de relación que facilitan la vigilancia y el auxilio en caso de urgencia. Además ayudan al apoyo anímico y material de las personas mayores, que es un factor determinante para el bienestar emocional y de la calidad de vida que disfrutaban muchas personas mayores solas<sup>14</sup>. El espacio de relación comunitaria lo constituye, no sólo la propia barriada sino el espacio de relación virtual que permite las TICs. Además, las personas mayores son interlocutores necesarios para la regeneración de los espacios públicos. Una barriada más adaptada es una barriada de mayor calidad.

<sup>14</sup> López Doblas, J. (2005). *Op. cit.*, pág. 85.

El impacto que puede suponer el desarrollo de este modelo dentro de la política de alquiler de vivienda social de las grandes ciudades puede ser alto. Frente al impacto de las viviendas turísticas en relación a su localización urbana y el potencial de las viviendas de las personas mayores, como herramienta de regulación del mercado de alquiler de media y larga estancia. El alquiler de las viviendas de la cooperativa aumenta la oferta de alquileres de larga y media estancia en la barriada, esto convierte a la cooperativa en una herramienta de control del mercado de vivienda.

## **5. Financiación**

Este artículo recoge parte de los resultados del proyecto de investigación «Cooperativas vecinales. Modelo de gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas». Proyecto financiado por el programa FEDER de la UE en la Convocatoria de Proyectos de I+D+i relativos a materias de Movilidad, Infraestructuras, Vivienda, Ciudad, dentro del ámbito competencial de la Agencia de Obra Pública (Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía) para 2014-15.