



**Facultad de Economía,
Empresa y Turismo**

Universidad de La Laguna

**COHOUSING: UN ESTUDIO DE SU IMPLANTACIÓN EN
CANARIAS
(COHOUSING: A STUDY OF ITS IMPLEMENTATION IN THE
CANARY ISLANDS)**

Autores: Brito Hernández, María A. (43382202Q)
Déniz Mesa, Aythami (78692847A)
García García, Saray (42224184W)

Tutorizado por: Rosa M. Lorenzo Alegría

Grado en Administración y Dirección de Empresas
Facultad de Economía, Empresa y Turismo

Curso académico: 2019-2020

Convocatoria: Julio de 2020

A 9 de Julio de 2020 en San Cristóbal de La Laguna

RESUMEN

En este Trabajo de Fin de Grado se realiza un estudio de la modalidad senior cohousing, de cara a obtener el perfil del cohouser. Además, se lleva a cabo un análisis de la viabilidad y de su implantación en Canarias como modalidad de vivienda para un envejecimiento activo. El análisis de diversos factores y características (envejecimiento activo de la población, escasez de residencias, etc.) apuntan a que la implantación del cohousing es viable en Canarias. Una vez determinado el perfil del cohouser en Canarias, fue posible obtener el número potencial de personas en Canarias a la que va dirigido este tipo de proyectos, a partir de diferentes escenarios sobre el grado de socialización y participación de la población de Canarias. Los resultados muestran que se podría liberar hasta un total de 4.942 viviendas en régimen de propiedad y/o alquiler, además de suponer un ahorro bastante notable del gasto mensual de los participantes de esta modalidad, llevando una vida en comunidad, con los beneficios sociales que ellos conlleva.

Palabras clave: Cohousing, envejecimiento activo, edad avanzada

ABSTRACT

The present Bachelor in Business Management and Administration's thesis carries out a study on the senior cohousing modality. This study has the objective of obtaining the cohouser's profile, analysing viability, and its implementation in the Canary Islands, caused by the implantation of cohousing as housing for active ageing. The analysis of diverse factors and characteristics (active ageing of the population, scarcity of residences, etc) point that the implantation of cohousing is viable in the Canary Islands. When the cohouser's profile was determined in the Canary Islands, it was possible to obtain the potential number of people in the Canary Islands to which this type of projects is directed, by using the different scenarios and levels of socialisation and participation of the population of Canaries. The results show that it might liberate up 4.942 housings as renting properties, in addition to supposing a quite notable saving of the participants' monthly expenses of this form. It is taking life in community, with the social benefits that they bring.

Keywords: cohousing, active ageing, advanced age

ÍNDICE DE CONTENIDOS TEÓRICOS-PRÁCTICOS

1. INTRODUCCIÓN	1
2. ANTECEDENTES BIBLIOGRÁFICOS.....	2
2.1. CONCEPTO	2
2.2. HISTORIA	4
2.3. MODALIDADES DE COHOUSING.....	5
2.4. ANTECEDENTES BIBLIOGRÁFICOS.....	7
3. SITUACIÓN EN EUROPA, ESPAÑA Y CANARIAS DEL COHOUSING SENIOR.....	10
3.1. COHOUSING EN EUROPA.....	10
3.2. COHOUSING EN ESPAÑA	11
3.3. COHOUSING EN CANARIAS	13
3.4. RESIDENCIA CONVENCIONAL VS MODELO COHOUSING	14
4. ASPECTOS QUE INCIDEN EN EL COHOUSING	16
4.1. EL ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN.....	16
4.2. NIVEL DE FORMACIÓN Y NIVEL DE RENTA EN CANARIAS	19
4.3. VIVIENDA	22
5. LA VIABILIDAD DEL COHOUSING Y SU IMPLANTACIÓN EN CANARIAS	24
6. CONCLUSIONES	28
7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	30
ANEXOS	36
ANEXO 1: ENTREVISTA A TERESA TRUJILLO.....	36
ANEXO 2: ENTREVISTA A MIGUEL BECERRA	39
ANEXO 3: DATOS DE FORMACIÓN Y RENTA EN ESPAÑA.....	41

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Modalidades de cohousing.....	6
Tabla 2: Tipología y características del cohousing en diferentes países de Europa.....	10
Tabla 3: Fase de los proyectos cohousing por Comunidades Autónomas de España.....	12
Tabla 4: Número de centros y plazas residenciales en España y Canarias en el año 2019.....	14
Tabla 5: Ventajas y desventajas de los proyectos cohousing y las residencias convencionales.....	15
Tabla 6: Población mayor de 55 años en Europa, España y Canarias en los años 2019 y 2033.....	17
Tabla 7: Índice de los precios de las viviendas en España y Canarias en el 4º trimestre del año 2019.....	23
Tabla 8: Precio medio del metro cuadrado del suelo en el 4º trimestre del año 2019.....	23
Tabla 9: Perfil del cohouser en Canarias.....	25
Tabla 10: Cálculo de posible liberación de vivienda gracias al cohousing, midiendo la participación.....	27
Tabla 11: Costes Mensuales Brisa del Cantábrico del año 2017.....	27

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Pirámide de Maslow en el año 1943.....	18
Gráfico 2: Renta media de España según el nivel educativo en el año 2018.....	20
Gráfico 3: Nivel de formación de los hombres en Canarias en el año 2018.....	21
Gráfico 4: Nivel de formación de las mujeres en Canarias en el año 2018.....	21
Gráfico 5: Renta anual neta media de hombres y mujeres en España en el año 2018.....	41
Gráfico 6: Nivel de formación de los hombres en España en el año 2019.....	42
Gráfico 7: Nivel de formación de las mujeres en España en el año 2019.....	43

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Número de viviendas en Canarias en propiedad, en cesión gratuita y en alquiler en el año 2018.....	24
---	----

1. INTRODUCCIÓN

La modalidad de envejecimiento activo de cohousing ha cobrado recientemente mucha importancia, dada la apuesta que se está haciendo desde el Gobierno de Canarias por un modelo de envejecimiento activo dada la buena salud que en la actualidad tienen las personas mayores. El cohousing es un tipo de vivienda colaborativa que nació en Dinamarca en los años 60, y se caracteriza por ser una modalidad de vivienda en donde los residentes comparten espacios comunitarios para relacionarse con otras personas, pero manteniendo una vivienda privada. Dicha modalidad ha ido incrementando su presencia en varios países de Europa como en los Países Bajos con 300, Alemania con más de 500, y Reino Unido con 20 proyectos de cohousing senior que muestran la aceptación de este tipo de modalidad de vivienda para grupos de población de edad avanzada, mientras que en España solo se encuentran en funcionamiento 27 proyectos senior cohousing. En cuanto a Canarias, todavía no cuenta con ningún proyecto en funcionamiento.

Además de los beneficios que tiene para la población de mayor edad y la integración social en una misma vivienda compartida, es otra ventaja del cohousing la liberación de viviendas de los que optan por esta modalidad. Este aumento de la oferta de viviendas supone un beneficio debido a la situación geográfica de Canarias, y su condición de insularidad, que le hacen tener un espacio limitado de suelo para la construcción de viviendas, lo que implica una dificultad de acceso a las mismas. Por último, el cohousing también permite un ahorro de gastos a los integrantes de las viviendas, al compartir espacios comunes y servicios.

Este tipo de proyecto es una alternativa a la vivienda convencional que permite a las personas mantener un envejecimiento activo, ya que en Canarias un 17% son personas mayores de 65 años, cifra que se estima va a ir aumentando con los años por las mejoras condiciones de vida, y, con ello, aumento de la longevidad de la población.

Este Trabajo de Fin de Grado se enmarca en el Proyecto de Innovación Educativa sobre la Metodología de Aprendizaje-Servicio aplicada a Trabajos de Fin de Grado, y que responde a la petición de la Asociación Canarias Cohousing, de analizar las características del cohousing de cara a su constitución en Canarias. Canarias Cohousing, es una asociación sin ánimo de lucro que actualmente está diseñando un proyecto cohousing para Tenerife, a partir de una comunidad de personas mayores que han decidido conjuntamente envejecer juntos compartiendo un espacio para relacionarse con el resto de los integrantes, a la misma vez que una vivienda privada.

El objetivo principal de este Trabajo de Fin de Grado es, una vez analizadas sus características, así como su viabilidad en Canarias, identificar el perfil de las personas mayores que harían uso de los proyectos de cohousing senior en Canarias, y, de cara a su implantación en Canarias, poder estimar una cifra de posibles cohousers en las islas, así como los posibles efectos derivados en el mercado de la vivienda y en el ahorro privado.

En la siguiente sección, se define el concepto del cohousing y sus características; para la segunda sección, se presentan los datos de los distintos proyectos en Europa y España. En la tercera y cuarta sección, se estudian los diferentes factores que permiten analizar la viabilidad de los proyectos cohousing en Canarias (envejecimiento de la población, nivel de formación y de renta de las personas mayores de 55 años en canarias, cobertura de las residencias de mayores en Canarias, principalmente). En la quinta sección, con datos del mercado de la vivienda en canarias, se realizará un estudio sobre la liberación de viviendas y el ahorro derivado de este tipo de proyectos. Por último, se presentan las conclusiones del estudio realizado.

1. ANTECEDENTES BIBLIOGRÁFICOS

1.1. CONCEPTO

El término cohousing proviene del prefijo “co-”, haciendo referencia a las siguientes declinaciones: “collaborative” (colaborativa), “cooperative” (cooperativa), “community” (comunidad) o “collective” (colectiva) y del sustantivo “house” (casa). Por lo tanto, la palabra cohousing se puede traducir al español como vivienda colectiva, vivienda colaborativa, vivienda cooperativa o covivienda.

El concepto de cohousing se puede interpretar desde diferentes perspectivas según el enfoque que utilice el autor, por ello, se expondrá algunas de las definiciones más relevantes sobre este tema.

El urbanista británico Howard (1902) nos podría acercar al término actual de cohousing definiendo el diseño de un modelo de vivienda compartida conocida como “ciudad jardín” que se basaba en la relación que tiene el ser humano con la naturaleza, y la necesidad que tenían las personas en esos años de vivir fuera de las ciudades industrializadas. Se caracterizaban por patrones cooperativos con tareas compartidas.

De acuerdo con McCamant et al (1994), *“cohousing es el nombre de un tipo de vivienda colaborativa que intenta superar la alienación producida por la compartimentación de la vivienda actual, en la que nadie conoce a sus vecinos y en la que no existe ningún sentido de la comunidad”*.

Según Bramford (2001), detalla el cohousing como: *“una forma novedosa de comunidad intencional y un tipo novedoso de vivienda y vecindario. Los posibles cohousers estaban motivados por un deseo común de darse cuenta de las ventajas sociales que creían que tendría un vecindario más comunitario o orientado a la comunidad, sin sacrificar la privacidad e integridad de las familias u hogares individuales y sus viviendas asociadas.”*

Para Durrett (2015) el termino de cohousing *“se puede entender como una estrategia de creación de riqueza que permite a la gente desarrollar viviendas asequibles enriquecidas con un abundante capital social”*.

García (2015) argumenta sobre el cohousing que *“se caracteriza por promover la independencia, reducir el aislamiento social, y ofrecer una alternativa a los modelos institucionales”*.

De acuerdo con estos autores, se concluye que el modelo cohousing es un conjunto de viviendas privadas basado en el consumismo colaborativo que cuentan con espacios comunitarios, cubriendo así las necesidades de todos los residentes, es decir, proporcionando a los propietarios una reducción de costes en las viviendas, y, además, unos beneficios sociales, ya que interactúan unos con otros a la hora de realizar actividades o de hacer uso de las zonas comunes.

La creación de un proyecto cohousing se divide en dos fases: por un lado, la parte más importante que consiste en la creación de una comunidad de individuos en la que deben de cumplir una serie de requisitos como la edad, financiación para la vivienda, atenciones específicas, etc. Este proceso de selección es lento debido a que la comunidad de personas deberá tomar decisiones con respecto a la financiación, a las ayudas institucionales, normas de convivencia y el lugar donde crear la comunidad. Y, por último, construir o diseñar las infraestructuras donde residirán estos individuos, es decir, las viviendas colectivas de la comunidad. Estas dos fases tienen un promedio de tiempo aproximadamente de 9 años (López, 2015)¹

El cohousing varía en el diseño, individuos, ubicación, etc., pero este modelo tiene unas características comunes que según McCammant y Durrett (1988) y Del Monte (2017) son las siguientes:

- Proceso participativo. Los residentes participan en el proceso de creación de las viviendas, en el que determinan qué espacios quieren incluir en el diseño y cuáles de ellos quieren que sean comunitarios. El diseño arquitectónico de las viviendas y sus disposiciones.
- Diseño de la comunidad. Los residentes/propietarios deliberan bajo qué valores y principios se va a construir la comunidad de viviendas, siendo

¹ Estudio del proyecto MOVICOMA: Fases y métodos

fundamental que todos den su opinión y estén de acuerdo con las medidas que se toman.

- Gestión por parte de los residentes. Son los mismos propietarios los que se encargan de gestionar la asociación, aportando cada uno su opinión tanto para resolver problemas como conflictos.
- Instalaciones comunitarias. Cuentan con espacios comunes en las que para realizar actividades informales, tareas comunitarias o simplemente compartir su tiempo diariamente, llevando a la unión de la comunidad de vecinos.

1.2. HISTORIA

El concepto de cohousing apareció en Dinamarca en 1964, cuando un arquitecto danés, Jan Gudmand-Hoyer, insatisfecho con los tipos de vivienda existentes reunió a sus amigos y analizaron cuáles eran las opciones de viviendas, creando así un nuevo modelo de vivienda que les permitiera mantener su vivienda privada y compartir zonas comunes para realizar diferentes actividades entre los residentes (Milman,1994)

Comienza a extenderse rápidamente en los años setenta en diversos países de Europa: Suecia, Finlandia, Austria, Gran Bretaña y Holanda. Los ciudadanos de estos países europeos se empiezan a reivindicar reclamando otras alternativas frente al modelo de vivienda tradicional estándar, apareciendo los primeros proyectos del modelo cohousing en estos países. El proyecto más destacado en esta década surge en 1979 en un edificio llamado “Stacken” en la ciudad de Bergsjön (Suecia), siendo el primer modelo de autogestión y de trabajos comunitarios que se realizó frente a la vivienda tradicional en este país.

A mediados de los años ochenta, mientras se unifica Alemania Occidental y Alemania Oriental, un grupo de ciudadanos crea la cooperativa “Selbstbau” en Berlín (Alemania). El objetivo de la cooperativa era reforzar, conservar y rehabilitar un edificio antiguo para construir las primeras viviendas colaborativas de Alemania, con la finalidad de intensificar las relaciones sociales entre los residentes de la comunidad de cohousing.

Por otra parte, en los años ochenta los arquitectos estadounidenses Charles Durrett y Kathryn McCamant colaboraron en diversos proyectos de cohousing en el norte de Europa. Así que, en 1990 los arquitectos impresionados por el potencial de este tipo de viviendas divulgaron y difundieron el modelo de vivienda colaborativa en América del Norte, pero con la diferencia de que en Estados Unidos la financiación era privada y en los países del norte de Europa la financiación era pública.

En los años noventa destacan dos acontecimientos, por un lado, como hemos comentado anteriormente se difunde el modelo de cohousing en Estados

Unidos, y, por otro lado, en 1993 aparece un segundo modelo de vivienda colectiva con el nombre de “Färdknäppen” en Estocolmo (Suecia), este proyecto tiene una particularidad porque la financiación de los inmuebles que ofrece la asociación son propiedad de las instituciones públicas. Por lo tanto, los residentes abonan un alquiler de las viviendas a las instituciones públicas, pero los individuos deciden hasta cuándo quieren vivir en esta comunidad puesto que no están obligados a cambiar de convivencia.

A principio de los años 2000 aparece el primer modelo de cohousing en España, con la inauguración de la cooperativa de personas mayores Residencial Santa Clara (Málaga) que se construye a través de un grupo de vecinos de una parroquia de un barrio de Málaga. Esta cooperativa se funda con los ahorros de las personas que residen en la comunidad, y las aportaciones periódicas de los socios, con el objetivo común de que las personas de avanzada edad tengan recursos para autogestionar su propio futuro.

En el 2013, después de la crisis económica que sufrió España en el 2008, surgieron diversos proyectos de cohousing senior: Servimayor en Losar de la Vera (Cáceres), La Muralleta en Santa Oliva (Tarragona), Profuturo en Valladolid y Trabensol en Torremocha del Jamaca (Madrid). Posteriormente, en 2015 se crearon varios proyectos de vivienda cohousing destinados a diferentes colectivos sociales (LGTBI+, diversidad funcional, intergeneracional...) como la cooperativa de Convivir en Horcajo de Santiago (Cuenca) o Sol Dorado en Zalea (Málaga)

Actualmente, la cooperativa Cohousing Spain tiene en desarrollo de construcción más de 80 proyectos de cohousing en España, de los cuales 60 proyectos son de modelo intergeneracionales o senior (Cuesta, 2019)

1.3. MODALIDADES DE COHOUSING

Según Brenton (2013) se pueden diferenciar dos clases de cohousing:

1. **Modelo familiar o intergeneracional.** Se caracteriza por estar compuesto de viviendas familiares, pero teniendo espacios comunes para realizar actividades infantiles y familiares.
2. **Modelo senior.** Se atribuye a personas mayores con una edad similar con la finalidad de establecer nuevas relaciones, compartir diferentes actividades y un mutuo apoyo entre los residentes. Además, de ayudarse entre los residentes a reducir costes en los servicios médicos y asistencia social.

El Cohousing como ya se ha comentado anteriormente tiene como finalidad satisfacer las necesidades específicas de las personas que pertenecen a un colectivo, por ello, existe una gran variabilidad de modalidades de

Cohousing que se adaptan a cada individuo. La empresa Ecohousing ha realizado el Mapa Mundial de Viviendas Colaborativas (2019) que tiene como finalidad dar a conocer los proyectos de viviendas compartidas que se están desarrollando en España, facilitar el conocimiento de aquellos grupos que se están formando, y poder conocer las asociaciones que realizan el modelo cohousing, y ayudar a poner en contacto a personas cercanas que estén interesadas en el proyecto. Gracias a este mapa mundial de proyecto de viviendas colectivas hemos podido realizar la siguiente clasificación (Tabla 1) de modalidades del cohousing:

Tabla 1: Modalidades de cohousing

Senior	Compuesto por personas a partir de los 50 años que quieren envejecer de manera activa.	Cohabitatge sènior girona 1.0 (Girona, España)
Multigeneracional	Grupo heterogéneo de personas (Diferentes generaciones)	Axuntase (Asturias, España)
LGTBI+	Se centra en jóvenes pero sobre todo en mayores, para que se puedan estar en un entorno en el que no tengan que esconderse.	Fundación 26 de Diciembre (Madrid, España)
Mujeres	Grupo de mujeres viudas, solteras, divorciadas, violencia de género,...	La Maison Des Babayagas (Montreuil, Francia)
Discapacidad	Conjunto de personas que necesitan de unas atenciones específicas en el día a día, de esta manera se encuentran seguros y comparten servicios.	Villaggio Godega (Italia)
Ecohousing	Personas que quieran estar en contacto con la naturaleza cuidando del entorno.	Collacios D´asturies (Asturias, España)

Fuente: *Elaboración propia a partir del Mapa Mundial de Viviendas Colaborativas.*

Además de los autores comentados anteriormente, la autora Williams (2005) en su investigación diferencia tres modelos de cohousing:

- 1. Modelo liderado por los residentes:** los residentes se hacen cargo de los costes y del riesgo financiero, así como de contratar a los servicios profesionales. La comunidad también se encarga de las dos fases del proceso, es decir, del periodo de selección y diseño, y el de construcción de las viviendas compartidas.
- 2. Modelo especulativo:** el encargado del proyecto de cohousing en este modelo sería un promotor o una empresa que puede tener o no relación con los residentes. Este promotor o la entidad se encarga del diseño, el desarrollo y la selección de la comunidad. Un aspecto que destaca la autora

Williams es que la empresa o el promotor no solo se encarga del diseño sino también de las normas por las que se va a regir la comunidad, y la financiación para poder llevar a cabo el proyecto.

- 3. Modelo asociativo:** es una unión entre los dos modelos citados anteriormente. Por un lado, los residentes tienen el liderazgo de participar en ambos periodos de formación del proyecto del modelo de cohousing, pero, por otro lado, existe un promotor o una empresa que se encarga de dirigir el diseño y la construcción de la vivienda, las normas y la financiación de la comunidad. En estos casos, las empresas son asociaciones sin ánimo de lucro que colaboran con los individuos de la comunidad.

2.4. ANTECEDENTES BIBLIOGRÁFICOS

Adentrándonos más en profundidad en el tema, citaremos a algunos autores que han realizado y presentado trabajos acerca del Cohousing.

El enfoque de la investigación de Williams (2007) trata del futuro del modelo de cohousing en EEUU. Este documento busca determinar el futuro de la idea sobre el cohousing en los EE. UU., el cual, según el autor, es un modelo sostenible, que genera beneficios tanto económicos y sociales como ambientales, entre otros. El estudio reveló que es altamente posible una expansión de viviendas de la modalidad cohousing, a través de información social que se pueda realizar entre los futuros residentes, pero, también se pudo observar una limitación respecto a la industria de la vivienda y la competitividad de la vivienda tradicional. La idea se sustenta utilizando viviendas ya construidas, donde los residentes tendrán que adaptar sus necesidades a dichas estructuras, enfocándose hacia el modelo cohousing. Los resultados de la investigación sugieren que es probable que los enfoques de "base" para la creación de comunidades cohousing resulten de una mayor cantidad de adaptaciones de esas viviendas en el futuro.

Ruiu (2016) plantea un estudio específico del modelo cohousing y sobre la importancia de promover tres tipos de capital social en dicho modelo. El primero de ellos, es el vínculo afectivo (bonding) que se genera en ese tipo de vivienda donde los residentes pertenecen a un mismo colectivo. El segundo, hace referencia a la conexión (bridging) entre diferentes tipos de personas, desarrollando actividades en las zonas comunitarias para que puedan llevar una vida social. Y por último, el enlace social (linking social capital) que se genera cuando los residentes se ponen en contacto con otras instituciones u otras asociaciones, para poder llevar a cabo sus ideas y hacerlo bajo ciertos valores. Este estudio concluye que la "capacidad comunitaria" de Cohousing proporciona un entorno seguro, democrático y "saludable" a través de un sistema de apoyo mutuo, que simultáneamente promueve la creación de puentes, la vinculación y la vinculación del capital social. Además, las evidencias del estudio muestran

cómo los residentes primero construyeron un capital social sólido dentro de las comunidades a través de la participación en cada aspecto del desarrollo comunitario (material e inmaterial), representando el punto de partida para construir lazos sociales externos e institucionales, y poder así comportarse como un grupo para lograr credibilidad frente a las autoridades políticas.

En el estudio de Del Monte (2017), el cual se realiza desde la Asociación Jubilares (asociación sin ánimo de lucro que integra a personas mayores y de otros colectivos a través de la mejora del medio), sobre el cohousing, uno de los aspectos más importantes a tener en cuenta cuando se habla del modelo cohousing desde el enfoque gerontológico más que el económico. De esta manera nos centramos en las personas y en sus intereses, para poder crear viviendas acordes a sus necesidades cambiantes en su proceso de envejecer, y no tanto en los costes y beneficios que tiene la implantación de este modelo de vivienda. Considera necesario realizar estudios de comunidades de cohousing que antes de llevar a cabo la actividad se disolvieron, para saber por lo tanto qué aspectos son completamente imprescindibles a la hora de crear este tipo de comunidad, y que pueda servir de ejemplo a futuras asociaciones. Concluye afirmando que el cohousing demuestra ser un buen modelo donde la calidad de vida está determinada de alguna manera por un entorno que es capaz de ofrecer apoyo o reto a la medida de las competencias de las personas, y que se puede conceptualizar como un entorno adecuado para la consecución de sistemas de atención integrales y centrados en la persona, basados en principios como la autonomía, la participación o la dignidad.

Vargas et al. (2018) analiza en profundidad el concepto y las características del modelo de cohousing para utilizarlo como alternativa a las viviendas privadas en Colombia, ya que consideran un bien muy escaso las viviendas tradicionales y privadas. Por ello, la vivienda compartida les permite a los residentes obtener beneficios económicos y beneficios sociales compartiendo zonas comunes. El estudio concluye que se evidencia que una de las motivaciones para desarrollar estos modelos alternos, es procurar un ahorro monetario dentro de la familia renunciando a parte de su espacio para obtener un bienestar mayor. Además, la forma institucional del cohousing, es un híbrido entre el constructivismo y la perspectiva evolutiva, pues su origen es espontáneo pero la ejecución requiere un ejercicio racional para poder resolver la problemática y objetivo común al que se enfrenta la comunidad, en este caso, la escasez de viviendas tradicionales y privadas.

Riedy et al. (2018) llevaron a cabo una investigación sobre diversos problemas (suministro, accesibilidad, asequibilidad, seguridad de la tenencia, aislamiento) de las personas mayores en Nueva Gales del Sur (Australia) en cuanto a la vivienda se refiere, y si el potencial del cohousing podría abordarlos. A través de una encuesta realizada a dichas personas mayores obtuvieron

diferentes perspectivas sobre la investigación. Como conclusión obtuvieron que hay una desvinculación entre una muestra de la población de las personas mayores y el término cohousing, debido a la falta de información y a las barreras financieras y legales establecidas por el gobierno australiano. Por ello, los autores sugieren la necesidad de realizar proyectos de demostración que muestre el modelo cohousing y las ventajas de este modelo de vivienda.

En otro estudio, Jakobsen y Larsen (2019) investigan cómo ha sido el desarrollo del cohousing danés (pioneros en el cohousing) en las últimas cinco décadas, así como su evolución. A través de este análisis histórico, llama la atención sobre el tema, el poco cuidado de las estructuras de propiedad en la evolución de la cohousing a lo largo de esos años. Entre otras conclusiones, afirman que en la historia del cohousing danés fue sugerente que la propiedad cooperativa sólo tuvo un impacto significativo, en el período en que el Estado, por razones que no tenían relación con la cohousing, apoyó financieramente dicha propiedad. En el contexto danés, opinan que para que exista una desmovilización más real del cohousing, y con eso una mayor accesibilidad para los grupos de bajos ingresos, requeriría un papel más fuerte de la posibilidad de alquiler público.

El estudio de Horňáková y Jíchová (2019) se centra en el proceso de selección de un nuevo lugar de residencia en el centro de la ciudad de Praga. Realizaron un estudio sobre el proyecto residencial Alfarezidence, el cual está inspirado en la noción del cohousing y ubicado en el centro de la ciudad, investigando los motivos que impulsan a estas personas a adquirir como nueva residencia unas viviendas cohousing del centro de la ciudad. Tras una serie de entrevistas semiestructuradas profundas a los residentes en el proyecto, el estudio dio como resultado que ninguno de los entrevistados eligió dicho proyecto por el cohousing. Terminó concluyendo que las personas se guiaban más por la localización de la vivienda y las prestaciones de éstas, más que de saber que se trataba de un proyecto de cohousing, pero consideró necesario que en un futuro se siga implantando este tipo de viviendas, y en diferente tipo de localizaciones, ya que tener contacto diario con otras personas beneficia bastante a sus residentes.

En el trabajo desarrollado por Lubik y Kosastky (2019) en Canadá, abordan los beneficios del cohousing sobre la salud de la vivienda comunitaria, apoyando el cohousing demostrando que los modelos de vivienda comunitaria, como la vivienda conjunta y cooperativa, promueven la inclusión social y aumentan el bienestar percibido y la salud mental y física de los residentes, en particular de las personas mayores. Concluyen que mejorar el acceso a la vivienda cooperativa y comunitaria es un área importante para la participación de la salud pública.

3. SITUACIÓN EN EUROPA, ESPAÑA Y CANARIAS DEL COHOUSING SENIOR

3.1. COHOUSING EN EUROPA

La evolución y cambio del modelo cohousing a lo largo de su historia llega a identificar 4 fases según García (2019): en la primera fase, entre 1960 y 1970 nace y se desarrolla en el norte de Europa; segunda fase, de 1980 al 2000 se traslada a América del Norte; tercera fase, se expande a EE. UU., Cuenca del Pacífico, Australia y Asia Sudoriental (Holtzman, 2011), y, en la última fase, 2000 el modelo cohousing se comienza a desarrollar en el sur de Europa.

Mullins (2018), profesor de la Universidad de Birmingham (Reino Unido), determinó que el cohousing es un modelo en crecimiento en Europa. A parte de la crisis económica, otros factores han impulsado este modelo, como las necesidades de las personas y las necesidades de las administraciones para así encontrar opciones de vivienda asequible y popularizar los modelos de vida colectiva.

Se están promoviendo diversas iniciativas cohousing a escala europea, por ejemplo, la llamada Living in Metropolises (LiM), fundada el 11 de mayo de 2018, la cual tiene como objetivo fortalecer la idea y la práctica de la forma jurídica cooperativa, que forma parte del patrimonio mundial intangible de la UNESCO, y aplicarla con proyectos prospectivos. Trata de unir nuevas cooperativas de vivienda en diversos países europeos para buscar oportunidades de colaboración e innovar en el mercado para proporcionar viviendas asequibles en las ciudades y para grupos de ingresos medios.

En el estudio de García (2019) se analizan experiencias extranjeras, centrándose en 4 países europeos (Dinamarca, Suecia, Holanda y Alemania), obteniendo la tipología de vivienda característica de este modelo en cada uno de estos países, además de determinar qué porcentaje de población reside en este tipo de modelo. En el cuadro situado a continuación, extraído de dicho estudio, se puede observar dichos datos del estudio.

Tabla 2: Tipología y características del cohousing en diferentes países de Europa

<i>Cohousing/País</i>	<i>Dinamarca</i>	<i>Suecia</i>	<i>Alemania</i>	<i>Holanda</i>
<i>Tipo</i>	Danés	Sueco	Danés	Holandés

Características emprendimiento	Locales. Grupos de gente interesada individualmente	Urbanos. Grupos de gente interesada individualmente	Ayudados por administraciones públicas y emprendimiento por grupos	Ayudados por administraciones públicas
Nº alojamientos	15 - 60	40 - 60	20 - 100	10 – 50
Metros vivienda	30 - 120 m	35 - 80 m	30 - 100 m	25 – 80
Nº residentes	15 - 75	50 - 80	25 - 125	10 – 75
% de la población del país	1 %	0,5 %	0,00006 %	0,003 %
Asociaciones de cohousing	Si	Si	Si	Si

Fuente: Elaborado por García (2019)

Se puede observar que el movimiento de cohousing sigue siendo residual en todos los países estudiados (máximo un 1% de la población). Sin embargo, según García (2019) existe una evolución de los proyectos de cohousing, donde prueba de ello son las diversas asociaciones de viviendas compartidas que existen en diferentes países de Europa.

Sobre los países como Dinamarca o Suecia, que tienen un mayor porcentaje de población en los proyectos de cohousing y que llevan años desarrollando este tipo de vivienda, existen otros estudios como el de Choi (2004), en el que, tras analizar a 536 personas en 28 proyectos cohousing diferentes en sendos países, concluyó que la mayoría de los encuestados eran saludables, tenían aproximadamente 70 años y estaban satisfechos con su vida actual en la comunidad. Además, la mayoría de ellos también les gustaría recomendar encarecidamente a otros que se trasladen a proyectos cohousing para personas mayores para mejorar la calidad de vida en sus últimos años.

3.2. COHOUSING EN ESPAÑA

España, el primer proyecto del cohousing senior comenzó en el año 2000 en la ciudad de Málaga (Andalucía). A partir de este año se crean diversos proyectos de vivienda colaborativa de personas mayores en las diferentes Comunidades Autónomas, existiendo actualmente 27 proyectos de cohousing senior.

Es importante destacar el proyecto MOVICOMA², que nació en la Universitat Oberta de Catalunya en 2015 mediante las Ayudas a Investigadores y Creadores Culturales de la Fundación BBVA. El mapa del proyecto de MOVICOMA muestra las diversas fases en las que se localizan las viviendas colaborativas de personas mayores en España. En la tabla 3 se muestran las tres fases más importantes de las viviendas colaborativas senior, en concreto, la fase de formación, de constitución y de funcionamiento de cada proyecto cohousing de las diversas Comunidades Autónomas del estado español.

Además, son 12 proyectos en los que ya viven los residentes, destacando la mayoría de viviendas colaborativas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tabla 3: Fase de los proyectos cohousing por Comunidades Autónomas de España

	Proyecto	Comunidad Autónoma
Formación	Cooperativa senir 50/70	Cataluña
	Jubilar Ampasi	Madrid
	Jubilar Oikos	Madrid
	Jubilar Tiétar	Extremadura
	Jubilar Málaga	Andalucía
	Jubilar Semilla del Norte	Canarias
Constitución	Can 70	Cataluña
	Espai de vida	Cataluña
	Egunsentia	País Vasco
	Collacio's d'Asturies	Asturias
	Asociaó Meridiano en Común	Madrid
	Vida Sostenible Cohousing	Comunidad Valenciana
	Convivium Extremadura	Extremadura
	Abante Jubilar Sevilla	Andalucía
	Canarias Cohousing	Canarias
	Cooperativa Obrera de Viviendas	Cataluña
	La Muralleta	Cataluña

² Movimiento de Vivienda Colaborativa para Mayores de la Universitat Oberta de Catalunya.

Funcionamiento	San Hermenegildo	Aragón
	Convivir	Castilla-La Mancha
	Trabensol	Madrid
	Profuturo	Castilla y León
	Servimayor	Extremadura
	Residencia Fuente de la Peña	Andalucía
	Residencial Antequera 51	Andalucía
	Residencial Valle del Azahar	Andalucía
	Residencial Santa Clara	Andalucía
	Residencial Puerto de la Luz	Andalucía

Fuente: Elaboración propia a partir del mapa de MOVICOMA

3.3. COHOUSING EN CANARIAS

A partir del Mapa del proyecto MOVICOMA, se observa que la Comunidad Autónoma de Canarias cuenta con 2 proyectos senior que se encuentran ambos en fase de formación de grupo.

Por un lado, el primer proyecto en Canarias se constituye en la provincia de Santa Cruz de Tenerife en el 2016 cuyo nombre es la Asociación de Canarias Cohousing. Esta asociación se ha formado por un grupo de personas, que se inspiraron en otros proyectos de otras Comunidades Autónomas del estado español y en el modelo de la Península Escandinava. Según Canarias Cohousing se definen como “un grupo de personas que no queremos envejecer en una residencia convencional, a la que nos veríamos abocados a ir cuando perdiéramos la autonomía, o en el mejor de los casos, quedarnos en la casa bajo el cuidado de una persona contratada”.

Según la Presidenta de la Asociación Canarias Cohousing, actualmente tienen constituido un primer grupo cerrado que está formado por 35 personas, encontrándose en la fase de localización de las viviendas colaborativas. Asimismo, hay un segundo grupo que se encuentra en la primera fase del modelo cohousing, es decir en formación de grupo.

Por otro lado, en Las Palmas de Gran Canaria se encuentra el proyecto de la Asociación Jubilar Semilla del Norte. Según esta asociación su objetivo “es la búsqueda de un equilibrio entre vida privada, comunitaria y compromiso social, y crear un entorno de vida amigable que aumentará la calidad de vida y, con la edad, retrasa o revertirá la disminución de la capacidad funcional, propia del envejecimiento”.

La Asociación Jubilar Semilla del Norte se encuentra en fase de construcción de grupo, piensa en un tamaño ideal de viviendas cohousing. El tamaño del grupo de integrantes es de 26/30 viviendas, el tamaño de su parcela entre 6000 a 8000 m², y, por último, la ubicación en la zona de costa del norte de la isla de Gran Canaria.

3.4. RESIDENCIA CONVENCIONAL VS MODELO COHOUSING

Dado que el cohousing es una alternativa a la residencia convencional, es interesante analizar la oferta de residencias y las características de los usuarios que residen en dichas viviendas, y que podrían ser susceptibles de esta nueva modalidad de cohousing.

Tabla 4: Número de centros y plazas residenciales en España y Canarias en el año 2019

	ESPAÑA	CANARIAS
CENTRO PRIVADOS	3.844	42
CENTROS PÚBLICOS	1.573	57
TOTAL	5.417	99
PLAZAS PRIVADAS	271.696	3.472
PLAZAS PÚBLICAS	101.289	3.855
TOTAL	372.985	7.327

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MINECO

En la tabla 4 se presenta el número de centros y de plazas residenciales públicas y privadas en España y en la Comunidad Autónoma de Canarias. Se observa que España computa un total de 5.417 centros con 372.985 plazas para personas de más de 65 años. Dado que, de acuerdo con el INE, la población española mayor de 65 años es de 9.434.586 personas, se obtiene que estos centros ofrecen alrededor de 1 plaza por cada 25 posibles solicitantes.

Por otro lado, en Canarias existen 99 centros residenciales que disponen de 7.327 plazas y según el INE la comunidad cuenta con 375.328 habitantes con más de 65 años, es decir, corresponde aproximadamente a 1 plaza por cada 51 posibles solicitantes. Por lo que hay menos plazas en los centros públicos y privados de Canarias respecto a las residencias privadas y públicas del estado español; siendo en Canarias la situación para acceder a una residencia tanto pública como privada, el doble de complicada que en el resto de España.

Para obtener plaza en un centro público hay que cumplir unos requisitos que dependen de la legislación de cada Comunidad Autónoma. Entre los

requisitos más comunes de las diferentes Comunidades Autónomas son: la edad, el grado y nivel de dependencia del paciente, el lugar de residencia, etc. Por el contrario, en los centros privados se tienen en cuenta una serie de requisitos que dependen de cada uno de los mismos, pero que en términos económicos la media de precios de dichas residencias privadas oscila entre los 1.300 € y 3.000 € (Nacho, 2018).

Según el estudio realizado por el IASS (2017), se pudo obtener que el precio medio de una plaza de atención residencial en un centro privado en 2014 en España era de 1.829,81 €/mes, y en Canarias 1.735,23 €. Y, en concreto, para la provincia de Santa Cruz de Tenerife es de 1.629,64 €.

Por su parte, en el modelo de las viviendas cohousing puede optar cualquier persona autónoma con una edad avanzada, con capacidad económica, dispuesta a tener un espacio privado y a compartir un espacio comunitario para realizar diferentes tareas, sin cumplir ningún requisito específico como es el caso de los centros públicos y privados.

En cuanto a las preferencias observadas, según Hernández Velasco (2016) las personas mayores se oponen a la idea de irse a una residencia de mayores, que lo consideran bastante tristes e impersonales y pierden autonomía, por ello, prefieren quedarse en su casa y cerca de las familias sin llegar a ser una carga para ellos. En el cuadro 5 se resumen ventajas y desventajas entre ambos modelos de vivienda.

Tabla 5: Ventajas y desventajas de los proyectos cohousing y las residencias convencionales

	VENTAJAS	DESVENTAJAS
COHOUSING	<ul style="list-style-type: none"> • Autopromoción, codiseño y autogestión • Precio asequible para el grupo de renta esperado • Privacidad en su zona • Sociabilidad gracias a las zonas comunes • Autonomía de horarios de comida, etc. • Posibilidad de tipología de servicios incluidos (lavandería, etc). 	<ul style="list-style-type: none"> • Inversión inicial • En la mayoría de los casos hay escasez de viviendas en las zonas deseadas • Pérdida de privacidad general

RESIDENCIA CONVENCIONAL	<ul style="list-style-type: none"> • Control alimenticio • Supervisión permanente • Atención constante • Actividad constante • Necesario para personas no autónomas 	<ul style="list-style-type: none"> • Poca adaptación (falta de autoconfianza y pensamiento negativo hacia los familiares) • Mayor distancia con los familiares
--------------------------------	--	--

Fuente: Elaboración propia.

4. ASPECTOS QUE INCIDEN EN EL COHOUSING

En este proyecto se analizarán las características de la sociedad y condiciones económicas en Canarias que pueden favorecer la implantación del cohousing. Asimismo, en el siguiente apartado, también se analiza su implantación en Canarias, según otros modelos que llevan a cabo otros países. Para ello se analizarán los datos para Canarias de las variables que pueden influir a la hora de constituir una vivienda cohousing senior, como son el envejecimiento de la población, nivel de formación y de renta, el precio del suelo y de las viviendas nuevas y de segunda mano. Para este epígrafe se han utilizado datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la Oficina Europea de Estadística (Eurostat), del Instituto de Mayores y Servicios Sociales (Imserso), el Instituto Nacional de la Seguridad Social (INSS) y el Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

4.1. EL ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

En primer lugar, se analizaron los datos de la población mayor de 55 a 64 años y mayor de 65 años en Europa, España y Canarias que se estima para el año 2033 con respecto a la observada en el año 2019.

Se estudia a la población mayor de 55 años, atendiendo a las recomendaciones del Jefe de Servicios Económico Financiero del IASS Miguel Becerra, quien comenta que es en esa edad, aproximadamente, donde la población posee un alto nivel de autonomía para tomar la decisión de ser integrante de los proyectos del modelo de cohousing senior. Asimismo, dado que el proceso de constitución, como se comentó en el apartado 2.1, en el que la duración media para formar el proyecto es de alrededor de 9 años, es aproximadamente a partir de los 55 años cuando se debe poner en marcha el proyecto para poder acceder a las coviviendas antes del momento de la jubilación.

En cuanto al envejecimiento de la población, según Naciones Unidas, la comparación mundial posiciona a España entre los países más envejecidos del planeta, concretamente en el año 2015 un 18,8% de población española tenía más de 65 años (Vidal et al., 2016)

Asimismo, según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la Oficina de Estadística de la Unión Europea (Eurostat) situados en la tabla 6, se observa que en Europa la población de 55 a 64 años se reduce un 9% en el año 2033 con respecto al 2019. Sin embargo, en España y en Canarias en el 2033 en base a 2019 la población en esta edad se incrementa cerca de un 21% y en Canarias se prevé que el aumento sea aproximadamente de un 41%.

En Europa en el año 2019 la población mayor de 65 años ocupa cerca del 20% de la población total, pero en el 2033 ocupará un 24,2% de la población europea. En el año 2019, al igual que en Europa, alrededor del 20% de la población española corresponde a las personas mayores de 65 años. Este dato se incrementará un 5,2% en el año 2033, es decir, 1 de cada 4 españoles tendrá una edad superior a 65 años. Con respecto a las personas mayores de 65 años en Canarias el porcentaje es de un 16,9% del total de la población de Canarias, mientras que en el 2033 será situará en un 22,96% de la población total. En general, se puede observar un pequeño incremento de la población total en Europa y España, así como también un aumento de la población en Canarias en el 2033 con respecto al año 2019.

Tabla 6: Población mayor de 55 años en Europa, España y Canarias en los años 2019 y 2033

	UE (28 PAÍSES)	ESPAÑA	CANARIAS
AÑO	2019		
DE 55 A 64 AÑOS	67.822.529	6.183.775	293.623
≥ 65 AÑOS	102.737.753	9.434.586	375.328
TOTAL POBLACIÓN	513.408.818	46.867.125	2.220.270
AÑO	2033		
DE 55 A 64 AÑOS	61.165.945	7.517.408	414.806
≥ 65 AÑOS	130.267.428	12.329.504	583.459
TOTAL POBLACIÓN	522.244.952	49.016.091	2.541.104

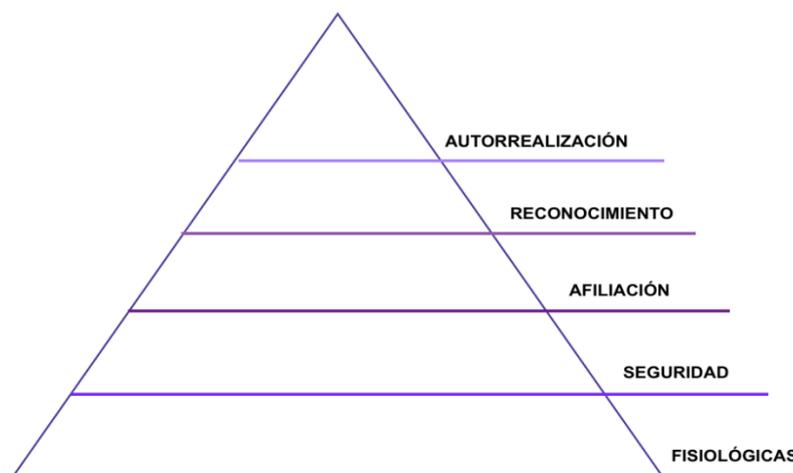
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE y EUROSTAT

Por lo tanto, se aprecia que la población de más de 55 años corresponde a una gran parte de la población total, en el caso de Canarias el porcentaje viene a ser alrededor del 30%.

A nivel mundial, en los últimos años se ha incrementado la longevidad de la población, siendo en el año 2019 la esperanza de vida de 72,6 años, y con una estimación para el año 2050 en 77 años, no obstante, hay diferencias de la esperanza de vida entre los países subdesarrollados, en vía de desarrollo y desarrollados. (Organización de las Naciones Unidas, 2019). De acuerdo con Rodríguez (2015), y concretamente para los países desarrollados influyen diversos factores en la longevidad dependiendo del desarrollo en los que se encuentran los países. Los factores que influyen son el alto nivel de renta permitiéndoles aumentar en gastos farmacéuticos y en una alimentación con productos saludables, pero interviene un factor negativo que es el consumo de alcohol o tabaco.

Esta mayor longevidad de la población, fundamentalmente en países desarrollados, ha llevado a la Organización Mundial de Salud (OMS) a hablar del denominado Envejecimiento Activo, que define como, “el proceso en que se optimizan las oportunidades de salud, participación y seguridad a fin de mejorar la calidad de vida de las personas a medida que envejecen”, es decir, que las personas con una edad avanzada se desarrollen con buenas condiciones físicas y participen en la sociedad en este proceso de envejecimiento mejorando su calidad de vida e incrementando la esperanza de vida. Según Sáez de la Plaza (2018), para promover el envejecimiento activo propone la utilización de la pirámide de Maslow (1943) que clasifica jerárquicamente las necesidades y las motivaciones para el envejecimiento activo de la población, desde las necesidades más básicas como son la alimentación o el ejercicio físico, hasta otras necesidades más avanzadas como relacionarse con la sociedad o la satisfacción consigo mismo. Concretamente son estas necesidades más avanzadas las que promueven principalmente los proyectos de viviendas cohousing.

Gráfico 1: Pirámide de Maslow en el año 1943



Fuente: Elaboración de Maslow en el 1943

4.2. NIVEL DE FORMACIÓN Y NIVEL DE RENTA EN CANARIAS

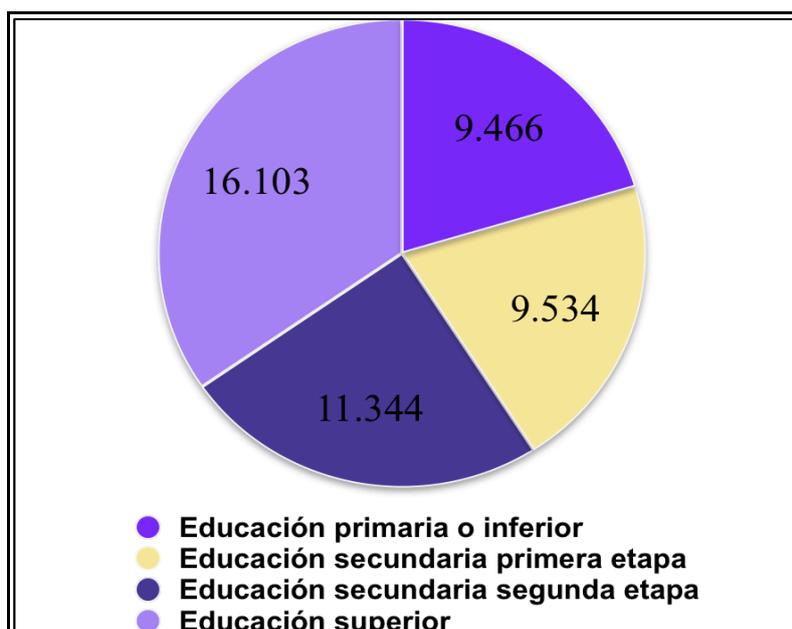
En este apartado se presentan datos del nivel de formación y renta de la población mayor de 55 años en Canarias. Siguiendo a Mahedero y García (2019) los individuos que formarán parte del proyecto de viviendas colaborativas serán, en su mayoría, personas con un alto nivel de renta y educación superior, debido a los costes para obtener la vivienda, el gasto de los servicios que deseen los residentes y, por último, los gastos mensuales por persona.

Para poder distinguir las personas mayores que tienen capacidad para optar a las viviendas colaborativa se realizará un estudio del nivel de formación y el nivel de renta de los individuos a partir de los 55 años.

Según el informe del Sistema Estatal de Indicadores de la Educación (SEIE, 2019), existe una correlación entre el nivel de educación y el nivel de renta percibida por cada individuo. Los datos de los siguientes gráficos se analizarán diferenciando el sexo de la población. El motivo de separar por sexo es de acuerdo con la entrevista realizada a Miguel Becerra, quien comenta que es recomendable esta distinción, ya que las mujeres tienen una mayor esperanza de vida que los hombres, y mayoritariamente son más independientes, por lo tanto, más proclives a proyectos cohousing.

Dicha relación entre el nivel de formación y la renta de la población se puede observar en el gráfico 2 una diferencia de los ingresos con respecto al nivel de formación. Las personas con enseñanza primaria, percibieron un ingreso medio de 9.466 euros, los individuos que se formaron solo en la primera etapa de la educación secundaria reciben un salario medio de 9.534 euros, mientras que para las personas que terminaban la educación secundaria era de 11,344 euros. Por último, las personas con un nivel de formación superior disfrutaban de un ingreso medio de 16.103 euros.

Gráfico 2: Renta media de España según el nivel educativo en el año 2018



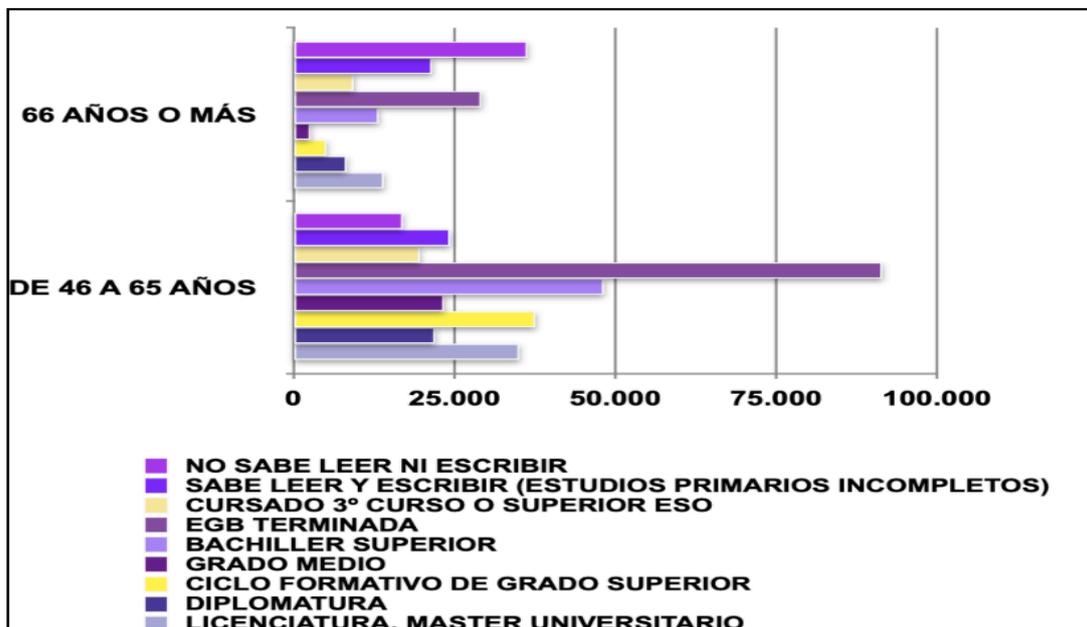
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

Según los datos obtenidos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC) se puede analizar el nivel de formación que posee la población de Canarias. Para ello, se va a dividir a la población por sexos y edades para poder acercarnos a la población objeto de estudio de este trabajo.

En el gráfico 3 y en el gráfico 4 se analiza el nivel de formación alcanzado hasta el 2018 por sexo en Canarias con una edad superior a los 46 años. En el primer rango de edad (46 a 65 años) se puede apreciar como 94.738 hombres y 89.262 mujeres poseen educación superior³. Por otro lado, en el segundo rango de edad (66 años o más) destaca que 27.318 hombres y 18.569 mujeres poseen educación superior.

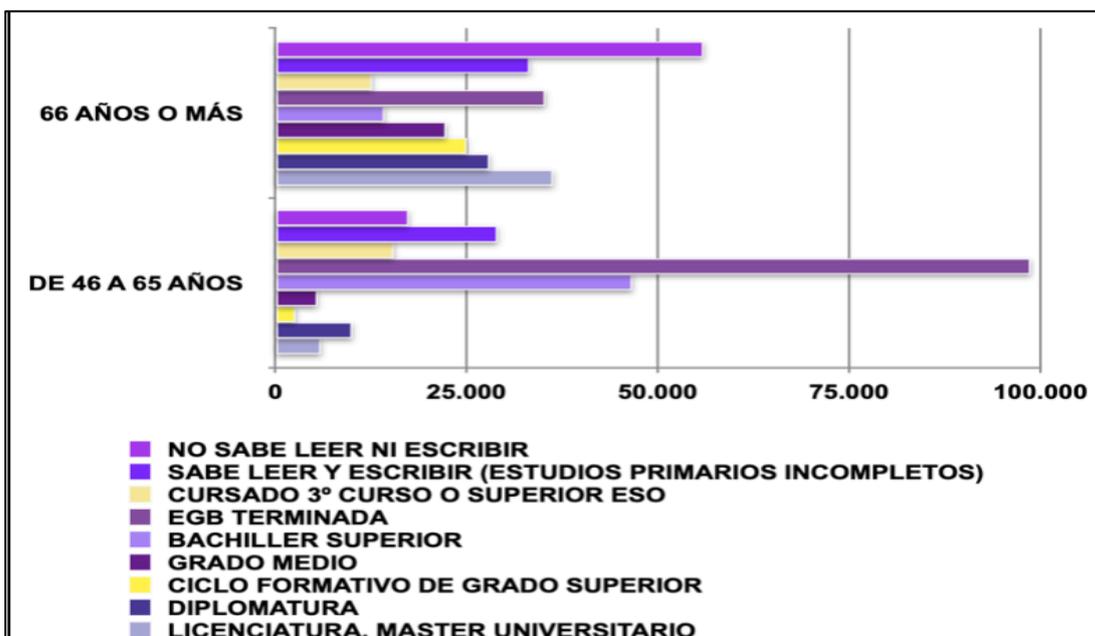
³ Educación superior corresponde a Ciclo Formativo de Grado Superior, Diplomatura, y Licenciatura, Máster Universitario

Gráfico 3: Nivel de formación de los hombres en Canarias en el año 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del ISTAC. Unidad en valores absolutos.

Gráfico 4: Nivel de formación de las mujeres en Canarias en el año 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del ISTAC. Unidad en valores absolutos.

En líneas generales, parece que en Canarias se dan las características adecuadas para la implantación de proyectos cohousing, con posible destino a la población mayor de 55 años (30,13% de la población total en Canarias), siendo un total de 668.951 personas (Tabla 6). De estos 668.951, 122.056 hombres y

107.831 mujeres (229.887 en total) poseen un nivel de estudios altos (grado superior, diplomatura y licenciatura), y, por lo tanto, tienen un nivel de renta medio-alto. Como se apuntaba anteriormente en el informe del Sistema Estatal de Indicadores de la Educación (SEIE, 2019) sobre la correlación entre estudios y renta, se puede considerar que estos 229.887 personas reúnen los requisitos de Mahedero y García (2019), siendo objetivo de la iniciativa cohousing, suponiendo un 10,35% de la población total en Canarias.

4.3. VIVIENDA

Como se cita en el apartado 2.1 de este estudio, el modelo cohousing cuenta con dos fases; en primer lugar, la creación de una comunidad de individuos. Y, en la segunda fase, el análisis del tipo de vivienda, ya construida o de autoconstrucción, para lo cual se hace necesario disponer de los precios por metro cuadrado del suelo en la Comunidad Autónoma de Canarias. Este último análisis también determinará la decisión de localización de las viviendas colaborativas, si será en el centro de las ciudades o en la periferia.

Según la nota de prensa del INE (2013), España cuenta con 25.208.623 viviendas de las cuales son domicilios principales 18.074.582, alrededor del 71% del total, y las viviendas vacías son 3.443.365, cerca del 13,7%, siendo el resto viviendas secundarias. Mientras que, por otro lado, Canarias cuenta con un total de 1.040.945 viviendas de las cuales 789.953 son viviendas principales (75,89%), las viviendas que se encuentran vacías son 138.262 (13,28%), y el resto (10,83%) corresponde a segundas viviendas.

En la tabla 7 se muestran los índices de los precios de la compraventa (IPV) de viviendas nuevas y de segunda mano en España y en Canarias en el 4º trimestre del 2019, utilizando la unidad de medición de euros por metro cuadrado. El IPV analiza la evolución de los precios de compraventa de las viviendas nuevas y de segunda mano. Por lo tanto, si se analiza el IPV de las viviendas en España se considera que el metro cuadrado de las viviendas nuevas se ha incrementado en 129,5 euros/m² respecto al trimestre anterior, mientras que los hogares de segunda mano algo inferior siendo de 124,7 euros/m², es decir, la vivienda nueva por metro cuadrado sigue manteniendo un precio superior al de la vivienda de segunda mano.

Respecto a Canarias, se puede apreciar que el índice de precio por metro cuadrado de la vivienda nueva y de segunda mano es inferior al valor de la media nacional. Asimismo, en Canarias se observa que índice de precio de la vivienda nueva se ha incrementado entorno a los 122,9 euros/m² en el cuarto trimestre del 2019, mientras que el índice de precio de la vivienda de segunda mano es inferior a la anterior, concretamente, el valor hogar de segunda mano ha aumentado en 117,8 euros/m².

Tabla 7: Índice de los precios de las viviendas en España y Canarias en el 4º trimestre del año 2019

	NACIONAL	CANARIAS	NACIONAL	CANARIAS
	2019 T4		2019 T3	
VIVIENDAS NUEVAS	129.523	122.894	129.720	122.229
VIVIENDAS SEGUNDA MANO	124.720	117.839	125.623	117.626

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Cuando en la segunda fase los residentes eligen la opción de diseñar sus propias viviendas colaborativas, influye un factor importante en el proyecto que es el precio del metro cuadrado del suelo (Mahedero y García, 2019), el cual dependerá de la zona en la que se construyan las viviendas. Por ello, se estudiará el metro cuadrado del suelo en España y en Canarias (euros) en el 4º trimestre del año 2019 según los datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)

En España se observa que la media del precio por metro cuadrado es de 157,4 euros/m², mientras que en la Comunidad de Canarias el precio medio es superior a la media nacional, siendo dicho valor de 204,05 euros/ m², es decir, el valor del suelo por metro cuadrado es más caro que el precio medio del territorio nacional (Tabla 8).

Tabla 8: Precio medio del metro cuadrado del suelo en el 4º trimestre del año 2019

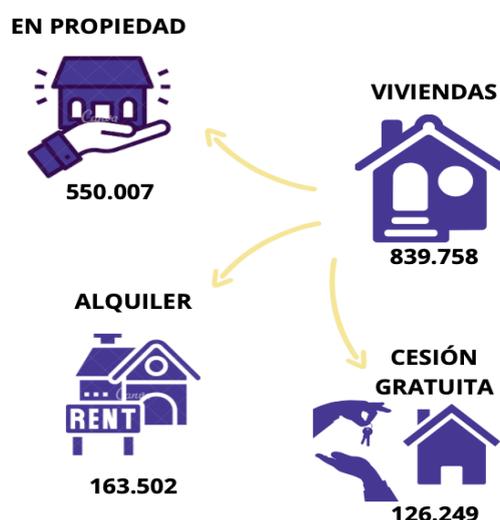
	4º Trimestre del 2019
NACIONAL	157,4
CANARIAS	204,5

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del MITMA. Unidad: €/m²

A partir de los datos del ISTAC se ha realizado la imagen 1 con la finalidad de estudiar el número de hogares que se encuentran en propiedad, los de cesión gratuita y en alquiler en Canarias en el año 2018. Como se observa el número

de viviendas en España son de 839.758 hogares destacando que 550.007 son propias que es casi el triple de viviendas que las de alquiler y de cesión gratuita.

Ilustración 1: Número de viviendas en Canarias en propiedad, en cesión gratuita y en alquiler en el año 2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del ISTAC

5. LA VIABILIDAD DEL COHOUSING Y SU IMPLANTACIÓN EN CANARIAS

A partir del análisis desarrollado anteriormente, en esta sección se resumen los principales aspectos que determinan la viabilidad de proyectos cohousing en Canarias. En primer lugar, la escasez de residencias, teniendo una proporción de 1 plaza por cada 51 posibles solicitantes en Canarias, mientras que en la media nacional se puede observar una proporción de 1 plaza por cada 25 posibles solicitantes; en segundo lugar, la existencia de numerosa población con edad mayor de 55 años siendo de un 30,13% sobre la población total, así como también la población con nivel de renta y formación medio-alta es de un 10,35% sobre el total; y, en tercer lugar, el elevado precio del metro cuadrado del suelo en Canarias de 204,5 euros, siendo superior aproximadamente en un 23% sobre el precio medio de la media nacional, lo que determina la conveniencia de liberación de viviendas. Todos estos aspectos permiten concluir que la implantación del modelo cohousing es viable en Canarias. Asimismo, se pudo llegar a definir el perfil de un “cohouser”. Se trataría de un individuo (normalmente mujer) de más de 55 años, con un nivel de autonomía bastante alto, que quiere mantener su intimidad, a la misma vez, que compartir actividades cotidianas y actividades de ocio (cine, playa, excursiones), con una formación e ingresos medio o alto y, preferiblemente, con un índice de socialización adecuado. Dicho índice de socialización tiene que ver más con la psicología individual.

Tabla 9: Perfil del cohouser en Canarias

Sexo	Mujer
Edad	Mayores de 55 años
Renta	Media alta
Nivel de estudio	Medio alto
Socialización	Media alta

Fuente: Elaboración propia.

Considerando este perfil, además este estudio analizó la implantación de viviendas cohousing en Canarias a partir de varios aspectos. En primer lugar, el cohousing dará lugar a la liberación de viviendas individuales, tanto en propiedad como en alquiler, de los cohousers, y esto podría tener su influencia en el mercado inmobiliario de alquiler y/o venta, una vez que podría esperar un aumento de la oferta de viviendas y, con ello, un abaratamiento en el precio de compra y de alquiler de las mismas⁴.

Este efecto fue comentado por Miguel Becerra, quien argumentaba que la existencia de proyectos cohousing generaría ventajas económicas, principalmente en el mercado de la vivienda en Canarias, donde el precio del metro cuadrado en Canarias es elevado y hay escasez de suelo edificable.

Según el informe “Tendencias en el Sector Inmobiliario”, realizado por ST, Sociedad de Tasación S.A. en abril de 2020, el índice de esfuerzo inmobiliario se define como el número de años de sueldo íntegro que un ciudadano medio necesitaría destinar para la compra de una vivienda de tipo medio. Este índice se calcula, a nivel de Comunidad Autónoma, a partir del cociente entre el valor de mercado de la vivienda y los ingresos medios brutos anuales que publica el INE en su encuesta anual de estructura salarial. Dichos datos, sitúan a Canarias con índice de 7,2, siendo la media española en 7,4, siendo sólo superada por las comunidades de Baleares (15,8), Cataluña (8,3) y Madrid (8,2). Este alto índice pone de manifiesto, una vez más, la dificultad en la adquisición de una vivienda y del sector inmobiliario en Canarias.

En Canarias existen, como se detalla anteriormente en el punto 4.2, 229.887 personas mayores de 55 años con estudios medio-alto. Dada la imposibilidad de datos de renta para la población canaria de más de 55 años,

⁴ El efecto sobre cantidad y precio dependerá de la elasticidad de la demanda y de la oferta de viviendas.

hemos considerado, a partir de los resultados de la sección 4.2, que un nivel de formación medio alto lleva aparejado un nivel de renta también medio-alta, refrendado, además, por el informe del Sistema Estatal de Indicadores de la Educación (SEIE, 2019), donde existe una correlación entre el nivel de educación y el nivel de renta percibida por cada individuo. Realizando un filtro, aún más exhaustivo, y gracias al informe “Discapacidad y dependencia en Canarias” (Esparza, 2011), un 3,3% de la población total en Canarias son personas mayores de 65 años dependientes, siendo un total de 73.269 personas. Conociendo que el 10,35% de las personas mayores de 55 años poseen estudios superiores, la cifra del perfil cohouser se reduciría en 7.584 personas aproximadamente. Por tanto, utilizando los datos de este estudio, 222.303 personas encajarían en el perfil definido como cohouser, siendo éste el punto de partida para hallar una estimación de la cuantía de viviendas que pasarán al mercado de compraventa y/o alquiler.

Otra característica que, según Miguel Becerra, es imprescindible para decidirse por un proyecto cohousing es el grado de socialización del individuo, es decir, de su participación en asociaciones de diferente índole (culturales, deportivas, etc). Esto indicaría que se trataría de personas que han mostrado su deseo de compartir actividades conjuntamente y cuyas preferencias por la modalidad cohousing sería factible. Dada la inexistencia de datos sobre el nivel de sociabilidad de los individuos, se propone la utilización de tres escenarios en cuanto al porcentaje de población con tres diferentes porcentajes de sociabilidad: 25%-50%-75%. Un indicador de un 25% de sociabilidad indicaría una cantidad reducida de personas sociables, un 50% indicaría una participación media en este tipo de iniciativas, y una participación del 75% mostraría una alta sociabilidad.

Asimismo, apoyándonos con los datos del punto 4.3 de este estudio, sabemos que el número de viviendas principales en Canarias es de 789.953 viviendas, tanto en propiedad como de alquiler. Si, además, la población con perfil “cohousers” se estima que podría rondar, gracias a los datos obtenidos en el apartado 4.2, y a los filtros realizados anteriormente sobre dependencia el 10,01%⁵ del total de población en Canarias, y aplicando este mismo porcentaje al número total de viviendas principales en Canarias, se obtiene que el número de viviendas que podrían liberar los cohousers es de 79.075 viviendas.

⁵ El 10,01% corresponde al tanto por ciento de la población final (222.303) respecto a la población total (2.220.270)

Tabla 10: Cálculo de posible liberación de vivienda gracias al cohousing, midiendo la participación

<i>Personas totales: 222.303 Vivienda liberada total: 79.075</i>	Baja Socialización (25 %)	Media Socialización (50 %)	Alta Socialización (75 %)
Baja Participación (25 %)	13.894 personas 4.942 viviendas	27.788 personas 9.884 viviendas	41.682 personas 14.826 viviendas
Media Participación (50 %)	27.788 personas 9.884 viviendas	55.576 personas 19.768 viviendas	83.364 personas 29.653 viviendas
Alta Participación (75 %)	41.682 personas 14.826 viviendas	83.364 personas 29.653 viviendas	125.046 personas 44.479 viviendas

Fuente: Elaboración propia con datos elaborados en este estudio

Se puede observar en la tabla 10, en el peor de los escenarios (con una baja socialización y una baja participación) se podrían liberar aproximadamente hasta un total de 4.942 viviendas, siendo este dato relevante, trasladándose al análisis en el mercado de la vivienda en Canarias, pudiendo generar un aumento de la oferta inmobiliaria, rebajando dichos precios, tanto en compra-venta como en régimen de alquiler.

Además de esta liberación de vivienda, vendría ligada paralelamente con otro beneficio, esta vez hacia los cohousers directamente, y son las ventajas en los gastos una vez que comparten el aprovisionamiento de servicios básicos (agua, luz, comida, lavandería, gastos médicos, etc.). En la siguiente tabla, obtenida del Informe del IASS, se pueden observar la relación de gastos que podría presentar mensualmente un usuario cohouser.

Tabla 11: Costes Mensuales Brisa del Cantábrico del año 2017

Conceptos	Desglose	Viviendo solo	Compartiendo vivienda
Alojamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Amortización del complejo • Luz, calefacción, agua y basuras • Administración/conservación • Personal 	400€	300€
Hogar	<ul style="list-style-type: none"> • Comida • Limpieza de la vivienda • Lavado y planchado de la ropa • Otros gastos 	450€	400€
Total		850€	700€

Fuente: Brisa del Cantábrico sacado del Informe del IASS

Según los datos proporcionados por el IASS, los costes de las residencias públicas por persona y día, en régimen de “Residencial” “Hogar funcional” (personas sin ningún tipo de dependencia) son de 44,30 euros al día, lo que hace

un total de 1.329 euros al mes. En términos económicos la media de precios de las residencias de mayores de índole privadas, oscila entre los 1.300 € y 3.000 € (Nacho, 2018). Por tanto, podemos afirmar que el coste para aquellas personas que desarrollen la iniciativa cohousing, será menor mensualmente, que una persona que decida ir a una residencia pública (coste financiado por entidad pública) o privada. No obstante, conviene tener en cuenta el capital que debe aportar el cohouser por la vivienda. Usando como ejemplo a la Cooperativa Brisa del Cantábrico el capital social inicial por persona para poder iniciar el proyecto cohousing asciende a 37.200 euros, y que se aportan en diferentes plazos: 18.000€ se fracciona en 150€ mensuales durante 10 años, mientras que el resto del capital en cuatro pagos extraordinarios. Este coste en la mayoría de los casos es cubierto con la venta de la propiedad de la vivienda.

Otro beneficio económico derivado del cohousing estaría en la descongestión de las solicitudes de residencias públicas en Canarias, con el consiguiente efecto de reducción a las arcas públicas de las subvenciones a dichas residencias. Paralelamente, la menor demanda podría generar una reducción del precio de las residencias privadas. Estos aspectos requieren un estudio más exhaustivo que no son objeto de estudio de este Trabajo de Fin de Grado.

Por último, en el ámbito social, los beneficios no cuantitativos del cohousing se derivan de mejores niveles de bienestar dada la integración, y a la vez autonomía, que propician este tipo de proyectos de vivienda compartida, tal y como se pone de manifiesto en el estudio de Choi (2004). Como reflexiona Del Monte, J. (2017) “el cohousing provoca una mejora de la autonomía personal, resiliencia, participación, sentido de comunidad, red de apoyo mutuo y reducción de la morbilidad”. Otro estudio, Villanueva y Yanes (2017), en el cual abordan el envejecimiento activo analizando este aspecto desde otra experiencia cohousing ya constituida, Cohousing Trabensol, concluye que aporta aspectos muy positivos para la etapa de la vejez, respondiendo a una etapa con buena salud y de forma activa, disfrutando la última etapa de vida, rodeados de personas con los mismos objetivos.

6. CONCLUSIONES

Este Trabajo de Fin de Grado analiza diversas características y factores que influyen en la modalidad de vivienda compartida denominada cohousing. Teniendo en cuenta los objetivos planteados al inicio de este estudio, se puede concluir lo siguiente:

1. En cuanto a las preferencias y, según Hernández Velasco (2016), las personas mayores se oponen a la idea de irse a una residencia de mayores, ya que las consideran bastante tristes e impersonales y pierden autonomía, por ello, prefieren quedarse en su casa y cerca de las familias

sin llegar a ser una carga para ellos. Se debe de tener en cuenta que actualmente la mayor parte de las personas mayores están capacitadas tanto física como mentalmente para seguir una vida activa después de su jubilación, y los proyectos cohousing se caracterizan por mantener un envejecimiento activo.

2. El cohousing senior es una modalidad válida y viable en Canarias, por las características con las que cuenta la población, ya que los individuos mayores de 55 años corresponden a un elevado porcentaje de la población total y reúnen las condiciones del perfil cohouser. Además, en Canarias la situación para acceder a una residencia tanto pública como privada es el doble de complicada que en el resto de España, existiendo más demandantes en Canarias que en el resto del país.
3. En cuanto a las viviendas, se considera que implantar este tipo de proyectos en Canarias daría lugar a una liberación de viviendas por parte de los cohousers, y que puede influir en el mercado inmobiliario con un aumento de la oferta de viviendas, y por lo tanto, ocasionando un posible abaratamiento del precio de compra o alquiler de los inmuebles.
4. El perfil cohouser interesado en el cohousing senior sería el de una mujer mayor de 55 años, con un nivel de renta y de formación medio-alto, y con un nivel de socialización medio-alto.
5. En este estudio, además, se ha realizado una estimación del número de personas que optarían en su envejecimiento activo por la modalidad cohousing, en base al perfil cohouser para tres escenarios de socialización y participación, de los que se concluye, que en el peor de los escenarios analizados (Baja Sociabilización - Baja Participación) se podrían liberar aproximadamente 4.942 viviendas, siendo éste un dato relevante de cara al sector inmobiliario.
6. La modalidad cohousing también supone un ahorro de los costes mensuales de manutención una vez que se comparten los gastos comunes.
7. Una posible futura vía de investigación sería estudiar los Fondos de pensiones como alternativa de financiación de las viviendas cohousing por parte de las empresas a sus trabajadores una vez que se jubilan. Según Munesh Melwani (socio fundador de Cross Capital) en España aquellas empresas que en mayor medida han liderado la compra de espacios compartidos son SOCIMI y los Fondos de Real State, para luego poder arrendar dichos inmuebles, esto se ha llevado a cabo mediante financiación en los mercados de capitales y bancarios. Uno de los grandes líderes mundiales del coworking es la Startup WeWork, que basa su negocio en el alquiler a largo plazo de edificios que adapta según las necesidades de las freelance o pequeñas empresas para alquilarlas a corto plazo, como espacios colaborativos.

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abellán García, A., Aceituno Nieto, M.P., Ramiro Fariñas, D. (2019) *Estadística sobre residencias: distribución de centros y plazas residenciales por provincias. Datos de abril de 2019*. Madrid: Informes Envejecimiento nº24,13-16. Recuperado de: <http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/enred-estadisticasresidencias2019.pdf>

Asociación Canarias Cohousing. Recuperado de: <http://canariascohousing.com/>

Asociación Jubilares de Semilla del Norte. Recuperado de: <https://semilladelnorte.org/>

Bamford, G. (2001). *Bringing Us Home: Cohousing and the Environmental Possibilities of Reuniting People with Neighbourhoods*. Saint Lucia Brisbane: The University of Queensland, 36-43.

Brenton, M. (2013) *Senior cohousing communities—an alternative approach for the UK?* Reino Unido: Fundación Joseph Rowntree,21 Recuperado de: <https://www.jrf.org.uk/report/senior-cohousing-communities—alternative-approach-uk>

Cerdeña Rodríguez, S., Hernández Acosta, A., Hernández Acosta, B., Rodríguez Trujillo, A., & Tomé Nuez, M. (2017) *Memoria del proyecto: El Cohousing como una alternativa a los modelos alojativos tradicionales para el envejecimiento en Tenerife*. Instituto Insular de Atención Social y Sociosanitaria, San Cristóbal de La Laguna.

Choi, J. (2004) *Evaluation of community planning and life of senior cohousing projects in northern European countries*. European Planning Studies,1189-1216. Recuperado de: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/0965431042000289296>

Cuesta Lerín, C. (14 de febrero de 2019) *Algo se mueve en la administración pública en favor del Cohousing Senior en España*. Dependencia.info. Recuperado de: <https://dependencia.info/noticia/2516/opinionalgo-se-mueve-en-la-administracion-publica-en-favor-del-cohousing-senior-en-espana.html>

Durrett, C. (2015) *El manual del senior cohousing: autonomía personal a través de la comunidad*. Madrid: DYKINSON, S.L.

Esparza Catalán, C. (2011). *Discapacidad y dependencia en Canarias. Con base en la Encuesta sobre Discapacidad, Autonomía personal y situaciones de Dependencia (EDAD), 2008*. Informes Portal Mayores. Recuperado de: <http://envejecimiento.csic.es/documentacion/biblioteca/registro.htm?id=58127>

Fumero, P. (14 de Junio de 2020). *Canarias se fija en el "cohousing"*. El Día. Recuperado de: <https://www.eldia.es/sociedad/2020/06/15/canarias-fija-cohousing/1086695.html>

García Pérez, A. (2019) *Cohousing: Aprendiendo de experiencias Extranjeras*. Seminario Internacional de Investigación de Urbanismo, Madrid. Recuperado de: <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/171607>

González López, P. (23 de Mayo de 2013). *Cohousing': una alternativa para una vejez vital. El País*. Recuperado de: https://elpais.com/elpais/2013/05/22/opinion/1369244184_616226.html

Henrik Gutzon Larsen (2019) *Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form*. Housing Studies, 1349-1371. Recuperado de: [10.1080/02673037.2019.1569599](https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1569599)

Hernández Velasco, I. (7 de febrero de 2016). *La rebelión de los abuelos. Sociedad. El Mundo*. Recuperado de: <https://www.elmundo.es/sociedad/2016/02/17/56c37bc022601da40b8b4573.html>

Hornáková, M., Jíčov, J. (2019) *Deciding where to live: case study of cohousing-inspired residential project in Prague*. Universidad de Charles. Recuperado de: <https://doi.org/10.1007/s10901-019-09714-7>

Iborra, E. G. (30 de diciembre de 2017) *Viviendas colaborativas, la alternativa al cuidado en las residencias para mayores*. El Diario. Recuperado de: https://www.eldiario.es/nidos/viviendas-colaborativas-residencias-futuro_0_723378013.html

Instituto Nacional de Estadística (2013). *Censos de Población y Viviendas 2011 Edificios y viviendas [Conjunto de datos]* Recuperado de: <https://www.ine.es/prensa/np775.pdf>

Instituto Canario de Estadística (2018) *Hogares según regímenes de tendencia de la vivienda y sexos [Conjunto de datos]* Recuperado de <http://www.gobiernodecanarias.org/istac/jaxi-istac/tabla.do>

Instituto Nacional de Estadística (2018) *Renta por persona y unidad de consumo por nivel de formación alcanzado (personas de 16 y más años) [Conjunto de datos]* Recuperado de: <https://ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9943#!tabs-tabla>

Instituto Nacional de Estadística (2018) *Población residente en España a 1 de enero por sexo, edad y año [Conjunto de datos]* Recuperado de: <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/p278/p02/2018-2033/pob/l0/&file=02001.px&L=0>

Instituto Nacional de Estadística (27 de junio de 2019) *Renta por persona y unidad de consumo por edad y sexo [Conjunto de datos]* Recuperado de: <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9942#!tabs-tabla>

Instituto Nacional de Estadística (2019) *Activos por nivel de formación alcanzado, sexo y grupo de edad [Conjunto de datos]* Recuperado de: <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9446#!tabs-tabla>

Instituto Nacional de Estadística (10 de marzo de 2020) *Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015 Cuarto trimestre de 2019 [Comunicado de prensa]* Recuperado de: <https://www.ine.es/daco/daco42/ipv/ipv0419.pdf>

Jakobsen P., Larsen H.G. (2019) *An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing, Urban Research & Practice*. Universidad de Lund,414-430. Recuperado de: 10.1080/17535069.2018.1465582

Küenzlen, M., (2014) *Co-housing y participación social en proyectos en Alemania*. Dipl.Ing.Architekt B.A.U. ,1. Recuperado de: https://www.engelhardt-kueenzlen.de/data/uploaded/file/PDF/documentos_Co-housing_y_participacion_social_en_proyectos_en_Alemania_4ff66141.pdf

López Gómez, D. (2015) *Estudio del Proyecto MOVICOMA: Fases y métodos*. Barcelona. Recuperado de: <http://movicoma.blogs.uoc.edu/fases-y-metodos/>

López Gómez, D. (2015) *Estudio del Proyecto MOVICOMA: Mapa de viviendas colaborativas de Mayores*. Barcelona. Recuperado de <http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/>

López, D. y Estrada, M. (2016) *Primeros pasos del senior cohousing en España*. Ariel. Madrid,227-237

Lubik, A., & Kosatsky, T. (2019). *Public health should promote co-operative housing and cohousing*. *Revista canadiense de salud pública* 110(2), 121–126. Recuperado de: <https://doi.org/10.17269/s41997-018-0163-1>

Mahedero C. y García J. P. (2019) *Dossier Vivienda Colaborativa Senior: Senior Cohousing.CONVIVIVUM*. Recuperado de: <http://convivium.es/wp-content/uploads/2019/06/2019-06-19-Dossier-Cohousing.pdf>

Maiztegui B.(2019) *Stacken: el primer modelo de cohousing con autogestión, trabajo comunitario y feminismo en Suecia*. Plataforma Arquitectura. Recuperado de:<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/925419/stacken-el-primer-modelo-de-cohousing-con-autogestion-trabajo-comunitario-y-feminismo-en-suecia>

Mccamant K. M., Durrett C. y Hertzman E. (1994) *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*.Ten Speed Press,288

Milman, D. (1994) *The History of Cohousing*. Canadian Cohousing Network. Recuperado de: <https://cohousing.ca/about-cohousing/history-of-cohousing/>

Ministerio de economía y competitividad (2019) *Informes envejecimiento en red. Estadísticas sobre residencias. Distribución de centros y plazas residenciales por provincia. Datos de abril de 2019, 8-9*. Recuperado de: <http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/enred-estadisticasresidencias2019.pdf>

Ministerio de educación y formación profesional (2019) *Sistema estatal de indicadores de la educación 2019, 96*. Recuperado de: <https://www.educacionyfp.gob.es/inee/dam/jcr:efa745d7-27ec-4814-9e90-11e01957c39d/seie-2019.pdf>

Ministerio de Transporte Movilidad y Agenda Urbana (2018) *Precio del Suelo: Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por comunidades autónomas y provincias. [Conjunto de datos]*. Recuperado de <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=36000000>

Montiel Alvarez T. (2015) Ebenezer Howard y la Ciudad Jardín. *ArtyHum*,9 118-123. Recuperado de: <https://www.aacademica.org/teresa.montiel.alvarez/15.pdf>

Monte Diego, J. (2017). *Cohousing: Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz*. Fundación Pilares,10-11. Recuperado de: <https://www.fundacionpilares.org/docs/publicaciones/fpilares-estudio04-delmonte-cohousing.pdf>

Nacho (23 de octubre de 2018) Como obtener una plaza en una residencia pública. *Ancianos.es*. Recuperado de: <https://ancianos.es/residencias/obtener-plaza-residencia-ancianos-publica/>

Oficina de Estadística de la Unión Europea (28 de abril de 2020) *EUROPOP2019- Population projections al national level [Conjunto de datos]*. Recuperado de <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>

Organización de las Naciones Unidas (2019) *Población: Factores que influyen en la población*. Naciones Unidas. Recuperado de: <https://www.un.org/es/sections/issues-depth/population/index.html>

Riedy C., Wynne L., McKenna K. , Daly M. (2019) *“It’s a Great Idea for Other People”: Cohousing as a Housing Option for Older Australians*. *Urban Policy and Research*, 227-242. Recuperado de: [10.1080/08111146.2018.1531750](https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1531750)

Rodríguez Rodríguez, David (2015) *La relación entre la esperanza de vida, desarrollo económico y el medio ambiente*. Universidad De A Coruña, facultad de Economía y Empresa. A Coruña. Recuperado de: https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/16409/RodriguezRodriguez_David_TFG_2015.pdf?sequence=2

Ruiu, M. L. (2016) *The Social Capital of Cohousing Communities*. *Sociology*, 400–415. Recuperado de: <https://doi.org/10.1177/0038038515573473>

Saez de la Plaza, L. (2018) *Cohousing: Alternativa Residencial para un envejecimiento activo*. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid. Madrid, pp.10-20. Recuperado de: http://oa.upm.es/51505/1/TFGS%C3%A1ez_delaPlaza_Lauraop.pdf

Sistema Estatal de Indicadores de la Educación (2019) *Sistema estatal de indicadores de la educación 2019*. Ministerio de Educación y Formación Profesional. Madrid. Recuperado de: <https://www.educacionyfp.gob.es/inee/dam/jcr:efa745d7-27ec-4814-9e90-11e01957c39d/seie-2019.pdf>

Valle Coll A. (2015). *Estudio del Proyecto MOVICOMA: Desencadenantes, obstáculos y facilitadores del senior co-housing en Suecia: análisis histórico y estudio del caso Färdknäppen*. Barcelona. Recuperado de: <http://movicoma.blogs.uoc.edu/2016/03/13/la-situacion-actual-del-co-housing-en-suecia/>

Vargas Garay, M.A. (2018) *Cohousing: una alternativa comunitaria a la propiedad privada*. Universidad Militar de Nueva Granada. Granada. Recuperado de: <https://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/handle/10654/18109/VargasGarayMayraAlejandra2018.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Vidal Dominguez, M.J., Labeaga Azcona, J.M., Casado Durandez, P., Madrigal Muñoz, A., López Doblas, J., Montero Navarro, A., Meil Landwerlin, G. (2016). *Informe 2016: Las Personas Mayores en España. Datos Estadístico Estatales y por Comunidades Autónomas*. Instituto de Mayores y Servicios Sociales. Madrid. Recuperado de: https://www.imserso.es/InterPresent1/groups/imserso/documents/binario/112017001_informe-2016-persona.pdf

Villanueva Sánchez, M., Yanes Armas, S. (2017). *Envejecimiento Activo y Senior Cohousing, una visión desde el Trabajo Social*. Universidad de La Laguna, San Cristóbal de La Laguna. Recuperado de: <https://docplayer.es/85822454-Envejecimiento-activo-y-senior-cohousing-una-vision-desde-el-trabajo-social.html>

Williams, J. (2005) *Designing neighbourhoods for social interaction: the case of cohousing*. *Journal of Urban Design*, 195-227. Recuperado de: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13574800500086998>

Williams, J. (2007) *Predicting an American future for cohousing*. *Futures* 40, 268-286. Recuperado de: <https://www.researchgate.net/publication/247150725> Predicting an American Future for Cohousing

Sociedad de Tasación (2020). *Tendencias en el Sector Inmobiliario*. Madrid: Sociedad de Tasación S.A

ANEXOS

ANEXO 1: ENTREVISTA A TERESA TRUJILLO

- ¿Cómo descubriste el cohousing?

-Fuimos unos años a vivir a Argentina allí contactamos con algunos tipos de actuaciones que se llaman el “cubismo” que son parecidas a promociones de viviendas cooperativas, pero antes de trasladarnos ya habíamos escuchado el término cohousing en países del norte de Europa y de EEUU. Pero en Argentina empezamos a conocer las experiencias de Latinoamérica y luego al volver a España vinimos a Tenerife otra vez y se nos ocurrió la idea de implantar un proyecto de cohousing en Tenerife. Entonces, empezamos a movernos y a empezamos a ver gente interesada y bueno a partir de ahí se constituye en el año 2016 la Asociación Canarias Cohousing.

- ¿Qué es el término cohousing, cómo se podría definir?

La modalidad del cohousing nace en 1960 cerca de Copenhague, en Dinamarca. Este nuevo modelo se va extendiendo por diferentes partes del norte de Europa, llegando a EEUU en los años 90 por Charles Durrett y Kathryn McCamant que había participado en diferentes proyectos en la Península Escandinava. Con referencia en el año 2000 aparece en Málaga a mano de la Asociación Residencial Santa Clara, por lo que empieza aparecer diversas asociaciones sobre 2008 como Trabensol, Asociación Jubilares, eCohousing.

El término cohousing en inglés significa vivienda y “co-“ hace referencia a colaboración, comunidad, etc. Pero en España hay una figura legal que es la cooperativa de viviendas de cesión de uso, es decir, que las viviendas son propiedad de la cooperativa y las personas no tienen un derecho de uso. En el mercado está viendo un interés tan grande por parte de las cooperativas de viviendas de cesión de uso y en el mercado utilizan palabras como el cohousing para intentar vender otro concepto que no tiene que ver con comunidad sino tiene que ver con una inversión y por lo que no se debe confundir con cohousing. Por lo tanto, el término cohousing engloba muchos conceptos, para mi la definición del cohousing es una comunidad, es decir, un grupo de personas que tienen cosas en común, para ello, en la asociación realizamos eventos para ver la homogeneidad del grupo que va a participar, es decir, una comunidad que está cohesionada que funciona bien. La comunidad decide cómo, por qué y dónde quiere construir esas viviendas.

Las viviendas del cohousing no serían tuya, sino que sería tuyo el derecho de uso de las viviendas, por lo que, ese derecho se puede heredar o transmitir, pero siempre con supervisión de la cooperativa como toda cooperativa a la hora de constituirse se tiene que depositar un capital social y que normalmente es una

cantidad que dependiendo del proyecto si es cesión de suelo o no, pero puede oscilar entre 10.000, 15.000 y 30.000 euros. Los proyectos cohousing se han financiado hasta este momento a través de la banca ética y para la compra del suelo se pide el crédito y se financia la construcción de las viviendas, y en el momento en que se terminan de construir las viviendas, pues se empieza a pagar el crédito. El crédito se paga a través de una cuota mensual de las personas socias que han puesto una cantidad inicial que es mucho menor que la que habría que poner para la compra de una vivienda individual y luego una cantidad mensual que sirve para amortizar ese crédito y otra parte para el mantenimiento necesarios para las viviendas y si la comunidad quiere tener servicios de atención y de cuidados que suele ser el caso de los proyectos senior. Por lo tanto, la vivienda no sería tuya sino siempre que esté de acuerdo la cooperativa y este en los estatutos la parte que se hereda o transmite es el capital social que se ha puesto al principio.

- ¿Cuándo se construyó la Asociación Canarias Cohousing?

-Comenzamos a finales de 2015, pero se constituyó en el año 2016 la Asociación Canarias Cohousing. Lo primero que se creó fue la asociación en el que se empezó a difundir, y nos reunimos para tomar decisiones sobre los proyectos cohousing. Cuando la cosa va avanzando se crean los primeros grupos. En esas asociaciones hay personas con muchos intereses que trabajan de forma diferentes y con formas de ver y enfocar los proyectos, pues como en la asociación había personas que tenían la necesidad y querían ir más rápido entonces se formó un primer grupo que quería ir más rápido. Para ese grupo se abrió una convocatoria para que quien quisiera y pertenecería a la asociación podía acceder a este grupo y conforman este primer grupo unas 35 personas y son con el grupo que estamos colaborando, y, luego, se formó otro grupo que actualmente se encuentra abierto para integrar más personas que se cerrará a lo largo de este año. Por lo tanto, al ser dos grupos realizarán dos proyectos diferentes con diferentes cooperativas.

Para que exista una cohesión entre las personas de la comunidad ya que este proyecto implica una autogestión por parte de los participantes durante el varios años, por ello, nosotros les damos el acompañamiento y lo que la palabra indica es acompañar en ese proceso es una especie de proceso dirigido o participado en el que damos mucha intensidad al principio en decisiones para que al final del proceso la comunidad sea autónoma de los agentes externos. Para el primera comunidad generamos tres bloques: en primer lugar, el trabajo colaborativo, es decir, les ayudamos a generar la estructura horizontal y transparente de trabajo; en segundo lugar, se desarrolla un grupo de trabajo de cuidado para saber lo importante que es cuidarse; y, por último, una comisión para generar un modelo ideal del lugar al que los participantes querían ir porque al final cada persona tiene sus aspiraciones del lugar que quieren vivir, pero luego hay que ver las

aspiraciones de la comunidad y la realidad. Por ello en este proceso permite una maduración colectiva para las decisiones importantes en este grupo, pero, otros grupos tendrán otras necesidades y habrá que hacer énfasis en otras cosas. Este primer grupo, después de las reuniones de las asambleas realizan actividades juntos como puede ser comer juntos o se hacen eventos de navidad para brindar por el año y estas cosas permiten la unión de las comunidades.

- ¿Hay financiación por parte de las Administraciones Públicas a nivel insular o regional?

- No, actualmente por parte de las Administraciones Públicas no hay financiación ni ayudas a los proyectos cohousing en Canarias, es verdad, que los nuevos gobiernos se acaban de formar hace poco y no ha habido ninguna medida que apoye el cohousing, pero si tienen mucha voluntad y que se ha realizado un texto social-político por una vivienda digna que ya cita el término cohousing y lo consideramos un avance bastante grande en el que las asociaciones de cohousing han realizado aportaciones. También, ha habido ayuntamiento que han manifestado de su interés por participar en el cohousing como La Laguna, Puerto de la Cruz, San Juan de la Rambla y Candelaria.

Para los ayuntamientos e instituciones públicas sería beneficioso apoyar este tipo de proyectos, desde nuestro punto de vista se puede diferenciar dos modelos; un modelo en el que, para facilitar el mercado de la vivienda, es decir, hay poca vivienda pública y social y pueden reunir un grupo de personas con un proyecto de comunidad que accedan al suelo cedido por parte de los ayuntamientos. Estos ayuntamientos, suelen facilitar el acceso a estos proyectos con ciertas condiciones por parte del ayuntamiento como en el caso de Barcelona en el que se limita que las personas que accedan no tengan vivienda en propiedad y su renta familiar no exceda de 5 veces el IPREM. Por otra parte, está el tema del envejecimiento, es decir, cada vez hay más personas de 65 años y la esperanza de vida es mayor y no hay alternativas, o sea, no hay plazas públicas ni privadas en residencias. Además, las personas que ahora tienen 60 años no se ven envejeciendo en los modelos actuales y la clase media tiene demasiado poder adquisitivo para acceder a una plaza pública, pero su renta no le permite acceder a una residencia privada por lo tanto hay un espectro de personas que están desatendidas por parte de las instituciones públicas. Por ello, actualmente un 90% de proyectos son de carácter senior porque las personas con edad avanzada son las que tienen el tiempo y la capacidad para participar en los proyectos cohousing creo que las instituciones públicas deberían aprovechar este impulso de los proyectos senior

ANEXO 2: ENTREVISTA A MIGUEL BECERRA

- Para el Gobierno de Canarias en qué medida el cohousing está representado en Canarias?

- Hoy en día no hay ninguna experiencia que se esté ejecutando como tal, aunque sí que en los dos últimos años hay una asociación que ha solicitado financiación al Cabildo para la viabilidad del estudio del proyecto cohousing.

¿Habría recursos inmobiliarios ociosos por parte de Cabildo que se podrían utilizar para este tipo de iniciativas?

No existe. Donde se han desarrollado estos proyectos son en países con nivel de renta alto, en la franja de edad de las personas mayores que se ha ido incrementando a lo largo de los años. Habría que tener en cuenta el perfil de las personas dependientes que no quieren vivir en residencias, pero tampoco quieren vivir solos.

Antiguamente, se daba el caso de que las personas cuando se jubilaban querían recuperar todos sus fondos de inversión, para así poder comprarse una residencia vacacional, incluso con otras parejas. Esto causaba un problema financiero grave, puesto que, si en un año las personas querían recuperar sus fondos de pensiones de una sola vez, no era beneficioso para la empresa. Por lo que se planteó la posibilidad de promover que fueran las propias empresas las que financiaran esas viviendas vacacionales durante el periodo de tiempo que las personas querían, sin que tuvieran que sacar el dinero de esos fondos. El fondo de pensiones invertía en esas viviendas, ofreciendo un producto similar al cohousing. Se requería que tuvieran un nivel de autonomía muy alto. El cohousing es una respuesta muy gradual pero no muy definida.

- ¿Es posible implantarlo en Canarias?

- Desde el punto de vista público es difícil por el déficit de autonomía y capacidad de atención, hay que recorrer mucha para una aplicación pública y organizar a las personas con una renta mayor.

- ¿Existe alguna legislación que ayude al cohousing?

- En la nueva ley de servicios sociales hay una referencia como modalidad, no está definida y regulada. Puede que en cada Comunidad Autónoma donde se haya desarrollado más este tipo de proyectos tengan una normativa.

- ¿Ventajas económicas del proyecto cohousing frente opción de vivir individualmente?

- Las personas venden sus casas para poder financiar el proyecto, liberando un inmueble. Frente a la opción de vivir individualmente, vivir en cohousing liberaría viviendas lo que abarataría el precio de la vivienda, tanto de compra como de alquiler, puesto que habría más oferta.

Cuando cuatro personas viven juntas generan más gastos que si vivieran solas. El envejecimiento económico genera más gasto económico lo que favorece al mercado, serían más activos en el mercado.

El perfil del cohouser tiene que ver más con la psicología individual, se tiene que plantear en una edad donde se tenga un nivel de autonomía alto. Depende de la situación, la edad y la autonomía y que le guste la convivencia en grupo. La homogeneidad es muy importante(la empatía y alto nivel de interacción social), y no tanto el nivel cultural de las personas.

- ¿Cuál es el potencial de personas que en Tenerife se decantarían por este tipo de proyecto?

- Habría que mirar el nivel de socialización de las personas, para tener a personas que tengan desarrollado un nivel de empatía e interacción social. Que estén en asociaciones musicales, ong,... Por ejemplo, alguien que ha sido soltero toda su vida no es posible que en sus últimos años vaya a querer estar en una casa con un grupo de gente. Hay que buscar el nexo de unión de los grupos de personas que comparten viviendas.

- ¿Hay diferencias entre sexos?

- El nivel de autonomía de una mujer es mayor que el de los hombres, al igual que la esperanza de vida, por ello, habrá más mujeres dispuestas.

- ¿Hay interés por parte del IASS o la Administración Pública?

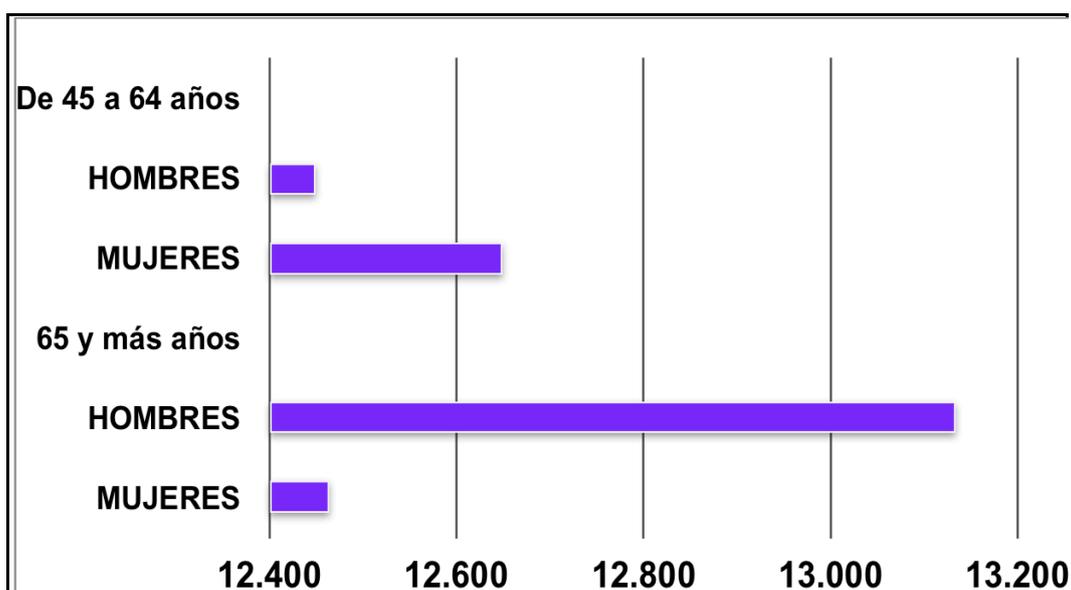
- A la Administración Pública le interesa que este tipo de proyectos por las actividades, recursos inmobiliarios, envejecimiento para entrar más tarde a las residencias. Pero el coste de oportunidad es elevado, por lo que a la Administración Pública no le conviene difundir este tipo de proyectos.

ANEXO 3: DATOS DE FORMACIÓN Y RENTA EN ESPAÑA

De acuerdo con los datos del INE de la renta anual media de las personas mayores de 45 años en España en el año 2018, se analizará la renta anual media en dos grupos diferentes. Por un lado, los individuos entre 45 y 64 años y, por otro lado, las personas a partir de 65 años.

En el gráfico 5, se observa que hay una ligera diferencia de 200 euros entre la renta anual percibida por los hombres (12.449 euros) y el de las mujeres (12.649 euros). Mientras que las rentas medias de las personas de 65 y más años existe una gran diferencia según el sexo, puesto que la renta de los hombres fue de 13.134 euros y las de las mujeres de 12.464 euros, por lo tanto, la diferencia de la renta media anual es de 670 euros. Con respecto al sexo, la renta percibida por los hombres muestra que a mayor edad mayor renta percibida, mientras que entre las mujeres la diferencia es ligera.

Gráfico 5: Renta anual neta media de hombres y mujeres en España en el año 2018



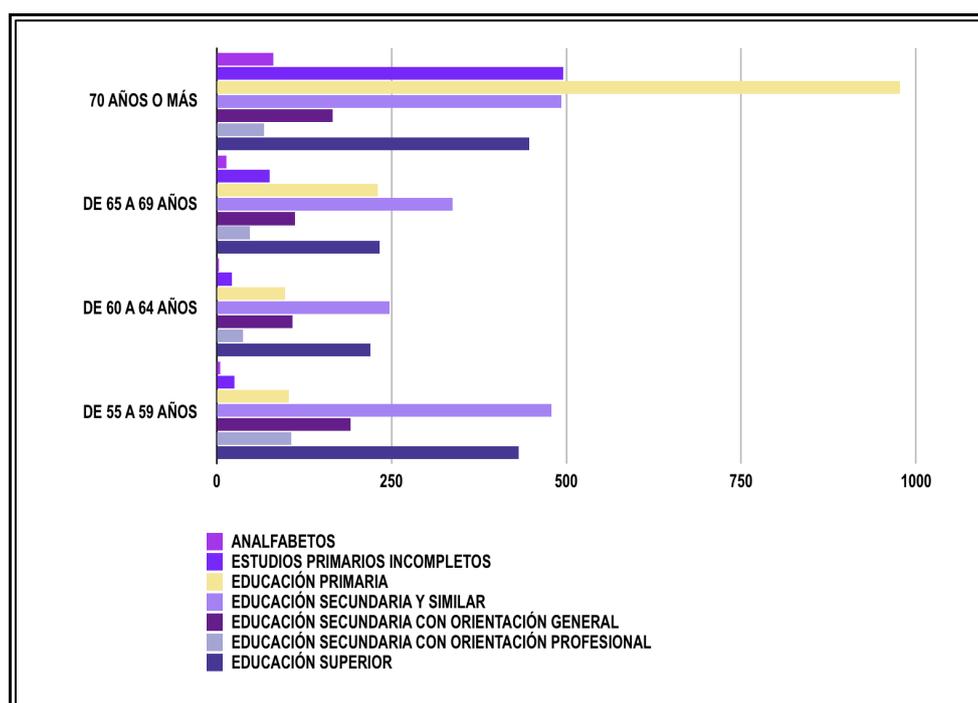
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

A partir de los datos extraídos del INE, se analiza por sexos el nivel de formación obtenido por grupo de persona en España en el año 2019, que se divide en cuatro rangos de edades, la primera de ellas va de los 55 hasta los 59 años, la segunda, desde los 60 hasta los 64 años, la tercera, de los 65 a los 69 años, y, por último, desde los 70 o más años.

El gráfico 6 se centra en analizar el nivel de formación que poseen los hombres de 55 y más años en España en el año 2019. El primer rango de edad (55 a 59 años), destaca que 478.800 hombres disponen de una educación

secundaria y similar, y 432.100 hombres la educación superior. En cuanto al segundo rango de edad (60 a 64 años), se caracteriza porque 247.100 hombres tienen educación secundaria y similar, y con educación superior 220.100 hombres. En el tercer rango de edad (65 a 69 años), 337.200 varones obtuvieron una educación secundaria y similar, seguido de 230.500 hombres con educación primaria, y 232.800 con educación superior. Y en el último rango, destaca el elevado número de hombres que poseen educación primaria, siendo la cifra de 977.200 hombres.

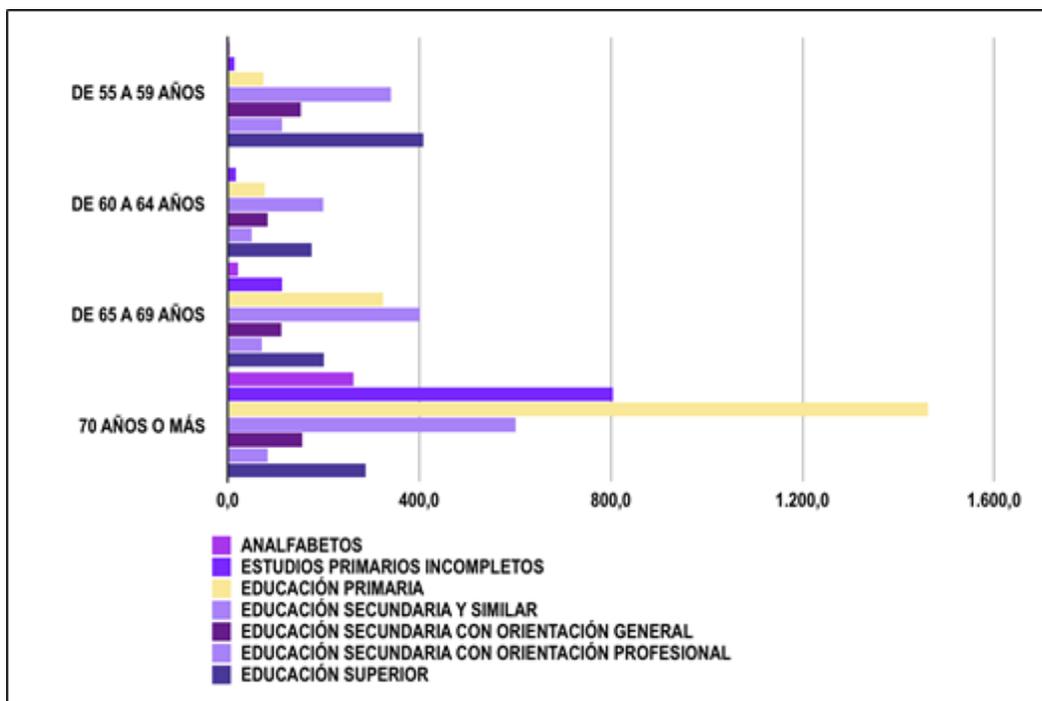
Gráfico 6: Nivel de formación de los hombres en España en el año 2019



Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del INE. Unidades en miles de personas.*

El gráfico 7 se centra en analizar el nivel de formación obtenido por las mujeres con una edad igual o superior a 55 años. En el primer rango de edad (55 a 59 años) y en el segundo (60 a 64 años), destaca que la mayoría de mujeres obtuvieron educación secundaria y similar siendo de 341.300 y 199.800 mujeres respectivamente, y con nivel de educación superior 408.000 y 175.400 respectivamente. En el tercer rango de edad (65 a 69 años), 400.400 mujeres obtuvieron una educación secundaria y similar, y 323.800 una formación primaria. En el último rango, destaca que 1.462.300 mujeres poseen estudios primarios, y que 803.400 no completaron sus estudios primarios. En general, se observa cómo a medida que las mujeres son más jóvenes el nivel de educación es superior.

Gráfico 7: Nivel de formación de las mujeres en España en el año 2019



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE. Unidades en miles de personas.

En conclusión, la mayor parte de las personas que obtuvieron unos estudios superiores perciben una renta alta, y se observa que, en general, mientras más bajo sea el nivel de formación, el nivel de renta decrece.