

Proyecto PCI-2022-133003 financiado por:



COHOPE Collaborative Housing
in a Pandemic Era



URBANONDE EUROPE

INFORME DE POLÍTICAS

Vivienda colaborativa en Europa
Laboratorios vivos del futuro

Una publicación de:

urbanonde
sustainable cities **by** and **for** their inhabitants

Enero de 2025



Consorcio de investigación CO-HOPE:



Robert Temel - temel.at



Vivienda colaborativa en CO-HOPE

COHOPE

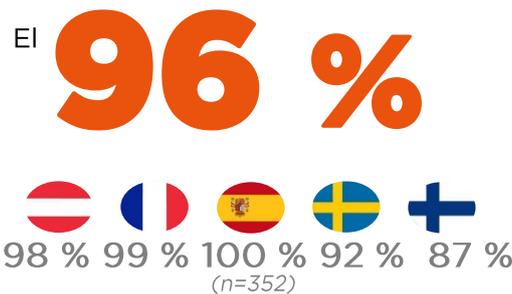
Viviendas colaborativas
en una era de pandemia

es un consorcio compuesto por investigadores y profesionales en planificación urbana, arquitectura, geografía, trabajo social y salud de Austria, Francia, España y Suecia.

La vivienda colaborativa es un enfoque alternativo al hábitat colectivo que existe tanto en la provisión de vivienda social como privada. Los residentes viven en viviendas individuales y mantienen su privacidad, a la vez que comparten espacios comunes que facilitan la integración social e interacciones. Los proyectos de vivienda colaborativa reflejan la voluntad de los grupos promotores de contribuir a una mejor calidad de vida, que tiene su base en la participación en actividades colectivas, la mutualización y la cooperación. De esta manera, se puede contribuir a una sociedad más cohesionada y solidaria y es una posible palanca para el desarrollo de formas de vida más ecológicas y energéticamente eficientes.

Elementos clave: los residentes participan activamente en diferentes etapas del proceso de desarrollo: planificación, diseño, construcción, vivienda y renovación. Esto conduce a una visión y valores compartidos, autogobierno, autogestión de espacios comunes, prácticas de intercambio y relaciones sociales que se centran en la confianza, el apoyo mutuo y el cuidado.

CO-HOPE ha estudiado la resiliencia de estas comunidades frente a la pandemia de COVID-19 a través de una encuesta cuantitativa y catorce estudios de caso que se llevaron a cabo en Austria, Francia, España, Suecia y Finlandia. Todos los estudios de caso se consideran viviendas asequibles según sus respectivos contextos y formas de tenencia nacionales.



de los encuestados de CO-HOPE consideran que vivir en una vivienda colaborativa tiene **beneficios para enfrentar situaciones como la pandemia de COVID-19.**

Una gran diversidad dentro de la vivienda colaborativa: CO-HOPE se centró en **estudios de caso urbanos y suburbanos**. Sin embargo, las comunidades de vivienda colaborativa también son frecuentes en los pueblos de las zonas rurales de los países que se estudiaron. Los estudios de caso comenzaron **de abajo hacia arriba**, a través de la iniciativa de un grupo autoorganizado de futuros residentes a través de una entidad legal (asociación, cooperativa, sociedad de responsabilidad limitada, etc.); **de arriba hacia abajo** como iniciativa de una empresa municipal de vivienda o un promotor sin ánimo de lucro; o como una **asociación**, se combinaron recursos y responsabilidades entre un grupo inicial y un actor institucional.

Algunas de las comunidades de vivienda colaborativa que se estudiaron son para residentes de todas las edades (**intergeneracional**), mientras que otras son para residentes de más de 40 o más de 50 años sin hijos que viven en casa (**para la segunda mitad de la vida**) o solo para **personas mayores que están jubilados**.

Aprendizajes de los tiempos de COVID-19: los proyectos de vivienda colaborativa parecen **laboratorios del futuro para la vivienda colectiva asequible**. Todos los estudios de caso mostraron **una gran capacidad de adaptación al contexto de restricciones, miedos e incertidumbres de la COVID-19**. Muchos residentes incluso disfrutaron de estos tiempos de adaptación creativa y de mayor solidaridad entre vecinos, que fueron posibles gracias a los espacios compartidos interiores y exteriores de calidad y a los marcos colectivos de toma de decisiones de estos acuerdos de vida, todavía poco comunes.

Para anticiparse a futuras crisis y gracias a los conocimientos que hemos adquirido en los tiempos de la COVID-19 nos urge, como sociedad, facilitar la ampliación de la vivienda colaborativa en nuestras ciudades y pueblos, y aplicar las buenas prácticas en el mercado convencional y la vivienda asequible.



Vivienda colaborativa en CO-HOPE

COHOPE Estudios de caso



Los números que se presentan tienen la base en la respuesta de la encuesta CO-HOPE:

393 residentes (68 % ♀ - 31 % ♂):
de 49 proyectos de vivienda colaborativa:

AT	FR	ES	SE	FI
65	102	43	167	16
4	14	3	27	1

Los espacios comunes son el principal motivo para unirse a un proyecto de vivienda colaborativa.

¿Por qué motivo se afilio a la vivienda colaborativa? (% de encuestados que valoran el motivo como «muy relevante»)	Presencia de espacios comunes	Apoyo mutuo entre residentes	Evitar la soledad y el aislamiento	Calidad de la vivienda	Tamaño de la vivienda	Entorno seguro y apoyo para las personas mayores	Entorno seguro y apoyo para los niños	Sin dependencia de miembros familiares
Todos los encuestados (n=357)	74 %	63 %	58 %	43 %	32 %	33 %	31 %	21 %
♀ (n=239)	76 %	64 %	61 %	41 %	33 %	34 %	31 %	25 %
♂ (n=110)	70 %	59 %	50 %	46 %	29 %	28 %	23 %	13 %
Mayores de 65 años (n=181)	73 %	61 %	64 %	37 %	36 %	46 %	17 %	31 %
Con niños* (n=100)	74 %	66 %	47 %	47 %	29 %	14 %	68 %	12 %
Con menores ingresos por miembro** (n=146)	73 %	63 %	48 %	45 %	30 %	18 %	42 %	13 %

* Hogares con hijos <18 años viviendo en casa.

** Ingresos netos totales del hogar / número de miembros del hogar (incluye niños) <1500 € al mes.

Cómo leer la tabla: la presencia de espacios comunes es la razón que más se menciona por todas las categorías de encuestados. Los encuestados mayores de 65 años dan más importancia que otros grupos a evitar la soledad, ser independientes de sus familias y tener una superficie doméstica que se adapte a sus necesidades. Los encuestados con hijos valoran más que los demás el entorno de apoyo a los niños y la calidad de su vivienda.

COHOPE

Estudios de caso 2022-2024



Grüner Markt, Viena



Abricoop, Toulouse



Kotisatama, Helsinki



Trabensol, Terremocha de Jarama



Dunderbacken, Estocolmo



Mascobado, Montpellier



LiSA, Viena



Entrepatis, Las Carolinas, Madrid



Rompemoldes, Sevilla



Stolplyckan, Linköping



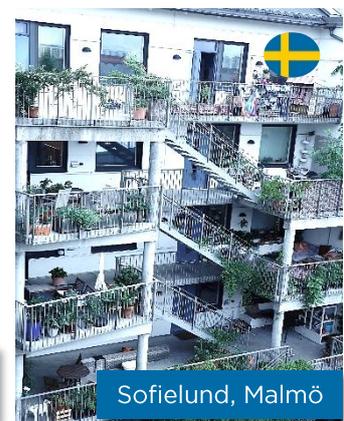
Wohnprojekt Wien



Kolokation, Viena



El equipo de CO-HOPE en Coteau de la Chaudanne, Grézieu-la-Varenne



Sofielund, Malmö

RESILENCIA COLECTIVA

Durante los periodos de restricción por COVID-19, los residentes de las viviendas de colaboración mostraron altos niveles de resiliencia para superar el estrés y la ansiedad que muchas personas sentían en todo el mundo debido a la incertidumbre sobre el virus y su cura. Los residentes consiguieron adaptar rápidamente su espacio vital y sus prácticas colectivas a las situaciones impuestas, que diferían en cada país (confinamientos, prohibición de viajar, controles, distanciamiento social, cuarentena, oficina en casa, escolarización en casa, visitas limitadas a los hospitales, etc.).

Las comunidades de vivienda colaborativa pudieron tomar decisiones colectivas sobre cómo hacer frente a las circunstancias excepcionales. Esto se debió, en gran medida, a las **estructuras y métodos de autoorganización que están bien establecidos** (asambleas de vecinos, grupos de trabajo, toma de decisiones colectiva, etc.), y a su **conocimiento de las particularidades y el estado de salud de sus vecinos**. Los recursos del espacio y sociales desempeñaron un papel importante para que la vida comunitaria siguiera siendo lo más normal posible para todos y, en particular, para los más expuestos o vulnerables a la enfermedad.

Conclusión: en Austria, Francia y España, durante los cierres, muchas de las comunidades de viviendas colaborativas decidieron aislarse juntas, como grupo, en lugar de individualmente. Las reuniones y actividades sociales respetaban el distanciamiento social y tenían lugar en jardines, terrazas o patios.

A los niños se les permitía utilizar determinadas zonas para jugar o estudiar juntos, mientras que las personas mayores o vulnerables se reunían en otros lugares o a otras horas y recibían apoyo de sus vecinos para evitar infecciones.

En Francia, los residentes a menudo adaptaron las habitaciones de invitados, las salas comunes y otros espacios para realizar trabajos, hacer cuarentena o dar cobijo (a familiares de residentes vulnerables, personas del barrio o trabajadores de primera línea, como enfermeras).

Rompemoldes (ES): tres niveles de espacios compartidos para encontrarse con los vecinos: el patio de los talleres de artesanos, los pasillos que conectan las viviendas y las azoteas. ▶

El **87 %**



de los encuestados considera que vivir en una vivienda colaborativa **hace más fácil obtener acceso a la ayuda** que en la vivienda convencional. El 11 % considera que no hay diferencia.

El **57 %**



considera que vivir en una vivienda colaborativa **facilitó más la adaptación a las restricciones nacionales** que en la vivienda convencional. El 30 % considera que no hay diferencia.

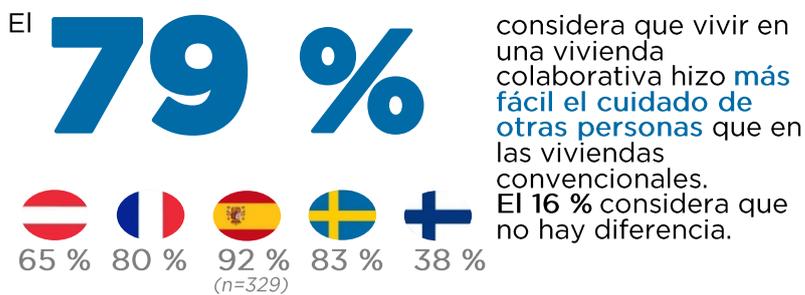


SALUD



Durante la COVID-19, los debates, las reflexiones y las decisiones sobre cómo atender a los residentes vulnerables condujeron a una comprensión más amplia de la salud más allá del bienestar físico, abarcando las dimensiones social, psicológica y emocional. Las actividades recreativas, culturales y comunitarias (cocina, deportes, jardinería, juegos, debates, etc.) contribuyeron a preservar la salud mental y la vida social. Estas actividades podrían suspenderse parcialmente o adaptarse durante los periodos de restricción de COVID-19.

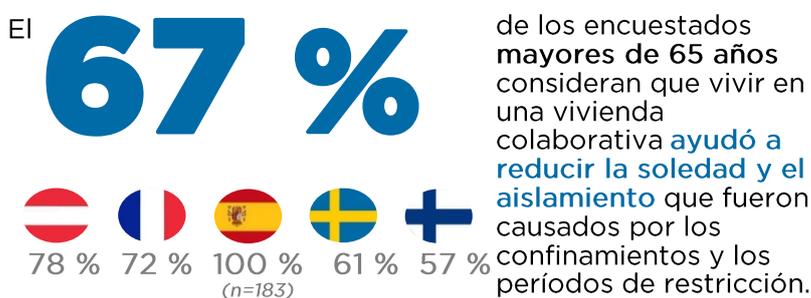
El diseño arquitectónico de los edificios y las zonas al aire libre fueron factores importantes para la salud mental y física. Los espacios y equipamientos de calidad permitían celebrar reuniones y aliviar la angustia que se debía a la soledad o a la distancia física de los familiares. El diseño bioclimático y sostenible, que caracteriza a muchos proyectos de vivienda colaborativa, aprovecha al máximo la luz solar, la ventilación natural y los elementos verdes, que también son clave para unos hogares saludables.



▲ © Abricoop (FR) se mantuvo saludable en medio de la pandemia, mayo de 2020.



▲ © Dunderbacken (SE). Cocina colectiva en la zona común.



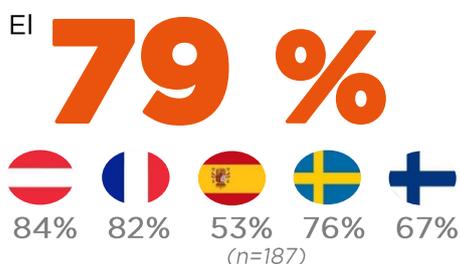
Conclusión: en la mayoría de los estudios de casos, los residentes tomaron iniciativas para proteger a los más vulnerables de la infección y mantener los vínculos sociales con sus vecinos (cuidándolos, haciendo compras colectivas, acogiendo a familiares en la habitación de invitados, etc.). Las actividades deportivas y de bienestar ayudaron a mantener una buena salud física y mental durante los confinamientos.

Sin embargo, en España, por ejemplo, las duras medidas de control de COVID-19 afectaron profundamente a las viviendas colaborativas tanto como al resto de viviendas. A los residentes de Trabensol, que se considera una residencia de ancianos, no se les permitió utilizar los espacios comunes y exteriores durante los confinamientos. No obstante, cocinaron para los enfermos y recurrieron a herramientas en línea para seguir interactuando como grupo.

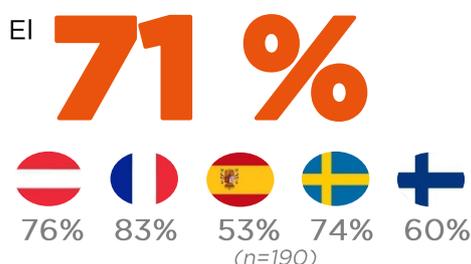
BUENA CONVIVENCIA A CUALQUIER EDAD

Los mayores que se entrevistaron consideran, en general, que la vivienda colaborativa (es decir, el entorno, pero sobre todo la interacción con sus coresidentes) **contribuye de forma importante a su salud y bienestar**. Esto está relacionado con el contacto diario con los demás, el sentimiento de ser útil al colectivo, la sensación de estar en buenas manos cuando están enfermos, una mejor alimentación y una mejor calidad de vida. Varios testimonios señalan que vivir en una vivienda colaborativa ha retrasado varios años el traslado de personas mayores a unidades de cuidados paliativos o residencias de ancianos, lo que aumenta el tiempo que pueden vivir en sociedad y «en casa».

Durante la pandemia, se prestó mayor atención a las personas mayores que son los más vulnerables a la COVID-19 y, a menudo, desconectados de sus familias durante este periodo. Esta experiencia sienta un precedente para pensar en la **ayuda mutua en la vejez**.



de los encuestados **mayores de 65 años** considera que **durante los periodos de confinamiento y restricciones, vivir en una vivienda colaborativa aumenta la sensación de tener apoyo y ayuda si es necesario.**



de los encuestados **mayores de 65 años** consideran que **vivir en una vivienda colaborativa ayuda a que su situación financiera sea más efectiva.**

Conclusión: los mayores y los enfermos no fueron los únicos que se beneficiaron del apoyo mutuo de sus compañeros. En la vivienda colaborativa intergeneracional, se ha prestado especial atención al apoyo a las familias, especialmente durante los periodos de confinamiento: para compensar el cierre de las escuelas, los cuidados infantiles colectivos han permitido a los padres ayudarse unos a otros, desarrollar sus actividades profesionales en persona o trabajando a distancia, y a los niños jugar y aprender, expresar sus miedos, etc. Esto ha tenido un impacto positivo en la salud mental de los niños y jóvenes.



◀ © Coteau de la Chaudanne (FR) «barco pirata» infantil en el jardín. Abril de 2020 .

¿Por qué no hay más proyectos de vivienda colaborativa en Europa?

La vivienda colaborativa está lejos de ser una opción habitual en los países que fueron estudiados y, en general, en Europa; a pesar de todos los beneficios que se han demostrado en términos de integración social, empoderamiento de los ciudadanos, resiliencia colectiva ante las crisis, arquitectura innovadora y energéticamente eficiente y preservación de recursos a través del intercambio.

Por lo tanto, iniciar un nuevo proyecto de vivienda colaborativa no es una tarea fácil. Todavía, a menudo, **carece de reconocimiento legal y apoyo político, mecanismos de financiación adaptados y facilitación de proyectos.** Esto significa que los grupos de vivienda colaborativa dedican una «cantidad increíble de horas» a desarrollar capacidades, planificar, conseguir terrenos y financiación, negociar y empezar de nuevo después de un fracaso antes de conseguir un proyecto exitoso. Estos procesos lentos y agotadores, y el tiempo no remunerado, pueden llevar a que las personas abandonen los grupos por frustración o agotamiento.

La elevada carga de trabajo que requiere el desarrollo de un proyecto de vivienda colaborativa supone un **obstáculo para escalar su desarrollo.** Así mismo, impide la inclusión de grupos de población que carecen de educación, formación, tiempo y recursos económicos para comprometerse en un proceso tan largo para mejorar su situación habitacional actual. No basta con el apoyo de asociaciones y profesionales comprometidos.

LA VOLUNTAD POLÍTICA es la clave esencial para desbloquear todas las barreras que se muestran en la figura siguiente y para implementar las recomendaciones políticas correspondientes en las páginas siguientes. Dependiendo del país, estas recomendaciones pueden depender de las autoridades municipales, regionales o nacionales, así como de fuertes directrices e incentivos a nivel de la UE.

COHOPE

Áreas de política y recomendaciones



Recomendaciones reglamentarias

1. Conocimiento sobre la vivienda colaborativa

La falta de información y conocimiento sobre la vivienda colaborativa genera conceptos erróneos y estereotipos por parte de ciudadanos, autoridades, servicios públicos, arquitectos, promotores, notarios, banqueros, aseguradores, constructores, etc. Existe una particular falta de comprensión en torno a los proyectos que proponen formas de propiedad colectiva, mecanismos de reventa no especulativos y solidaridad financiera entre residentes. Estos cuestionan los tipos de tenencia arraigados: propiedad individual o tenencia en alquiler.

Recomendaciones de CO-HOPE

1. Informar a los ciudadanos, a los gobiernos locales y a los profesionales de la vivienda.

Crear bases de datos públicas en línea y mostradores de información locales para ayudar a los profesionales y personas interesadas a encontrar orientación clara sobre la vivienda colaborativa, al igual que ocurre con otros temas (salud, ahorro de energía, consumo responsable, ciberseguridad, etc.).

 **Buena práctica:** en Dinamarca, [el centro nacional de apoyo](#) al conocimiento ofrece orientación sobre la legislación pertinente, los modelos de vivienda colaborativa y los pasos para iniciar un proyecto. Incluso algunos bancos ofrecen asesoramiento gratuito en línea o a través de banqueros especializados como [ABS](#) (CH) [Coop57](#) (ES) [GLS](#) (DE, AT) [Nordea](#) (DK), [Rabobank](#) (NL), entre otros.

2. Apoyar financieramente redes para capacitar a profesionales y servicios públicos.

 Las redes de residentes y las organizaciones de vivienda colaborativa (ver más abajo) están en la mejor posición para capacitar a funcionarios públicos, expertos en vivienda, personal de proveedores de fondos de pensiones, entre otros, sobre los detalles y necesidades para desarrollar este tipo de proyectos.

Buena práctica: [Malakoff-Humanis](#), un fondo de pensiones complementario, financia la red nacional de [Habitat Participatif de Francia](#) para formar a su personal y llevar a cabo seminarios web y un [estudio sobre vivienda colaborativa para el buen envejecimiento](#). La **Metrópoli de Estrasburgo** subvenciona la asociación local de ayuda para la vivienda colaborativa [EcoQuartier de Estrasburgo](#). La autoridad de la **Metrópoli de Lyon** subvenciona a la asociación [Fabrique de l'Habitat Participatif](#) para reunir a grupos interesados, municipios, administraciones, profesionales y coordinadores de proyectos.

3. Iniciativas de apoyo para concienciar sobre la vivienda colaborativa y sus beneficios.

 Jornadas de puertas abiertas, eventos a nivel local y nacional, excursiones internacionales, proyectos de fin de grado de estudiantes, investigaciones, campañas publicitarias, exhibiciones, plataformas web, festivales, etc., todos ellos contribuyen a concienciar sobre la vivienda colaborativa.

Buena práctica: durante un tiempo, el **ministerio de vivienda del Reino Unido** ofreció subvenciones (entre £4000 y £6000) a grupos de apoyo interesados en viviendas colaborativas en las primeras etapas (visitas al proyecto, gastos, tasas, etc.).

Redes para viviendas colaborativas

El intercambio de buenas prácticas y conocimientos se lleva a cabo de distintas formas y a distintos niveles a través de redes como la red de ciudades para la vivienda colaborativa ([NETCO](#)) para gobiernos europeos locales y nacionales y la [red CoHabitat](#) para la sociedad civil y organizaciones paraguas.

Las redes nacionales de vivienda colaborativa incluyen [NIGBW](#) (AT). [Habitat Participatif de Francia](#) y [Habicoop](#) (FR). Las zonas de viviendas de [REAS](#) y [Hispaceop](#) (ES), [Kollektivhus Nu](#) (SE) y [Hem i Stan](#) (FI). Estas apoyan y organizan eventos para promover la vivienda colaborativa, mapear proyectos que están acabados y en desarrollo, también aconsejan grupos iniciales y, a veces, forman a profesionales y legisladores. Por desgracia, normalmente les falta financiamiento permanente y dependen de voluntarios. En Francia hay también redes nacionales de gobiernos locales para la vivienda colaborativa ([RNCHP](#)), coordinadores de proyectos ([RAHP](#)) y promotores comprometidos con la vivienda asequible ([RHLMHP](#)).

Recomendaciones reglamentarias

2. Borradores legales

En la mayoría de los casos, las viviendas colaborativas no se nombran en las leyes que regulan la vivienda ni en los instrumentos de planificación urbanística locales. A falta de una definición nacional o regional, y estatutos específicos legales para la vivienda colaborativa, los proyectos pioneros han de entrar en las disposiciones institucionales que fueron concebidos para este fin. En consecuencia, el acceso a tierras y financiación es más difícil y los proyectos experimentales no se pueden replicar con facilidad para el aumento de la vivienda colaborativa.

Incluso cuando van destinados a hogares con ingresos medios o bajos, algunos proyectos de vivienda colaborativa no pueden acceder a beneficios legales básicos (tipos de interés reducidos, IVA reducido, subsidios, etc.) esto se debe a su estructura legal. No se reconocen los beneficios de cuidado y salud de las viviendas colaborativas para personas mayores y otras poblaciones vulnerables. Los rígidos estándares de planificación y construcción, a menudo, limitan innovaciones beneficiosas para el medioambiente de

Recomendaciones de CO-HOPE

4. Incorporar viviendas colaborativas y sus estructuras legales en el marco legal.

Actualizar o crear leyes y regulaciones para establecer tipos de titularidades legales, incluye formas de propiedad colectiva o alquiler colectivo de casas y espacios comunes, garantías y mecanismos de financiamiento para viviendas colaborativas autodesarrolladas y proyectos que impliquen a desarrolladores públicos o con ánimo de lucro limitado.

Buena práctica: en Francia, la ley ALUR de 2014 define la vivienda colaborativa y dos estatutos para el desarrollo de proyectos (cooperativas de residentes, distribución y compañías de autodesarrollo). Desafortunadamente, algunos decretos de implementación faltantes, además de un seguro obligatorio de construcción (inexistente en el mercado) hace que la ley sea inaplicable. En España, algunas zonas han comenzado a adoptar el marco cooperativo de «cesión de uso» que se desarrolla en Cataluña para promocionar la vivienda colaborativa asequible y permanente.



5. Reconocer la vivienda colaborativa asequible como promotores de interés público.

Destinar promotores a la vivienda colaborativa o a proyectos de vivienda compartida autogestionada que produzcan y gestionen viviendas asequibles para rentas bajas y/o para personas mayores, con beneficios similares a los de los promotores e instituciones asistenciales convencionales (incentivos fiscales, garantías de préstamo, subsidios, alquileres de terreno públicos, etc.).

Buena práctica: las cooperativas catalanas y suizas y la Community Land Trust de Bruselas (CTLB) se consideran promotores del interés público que favorecen el desarrollo de viviendas colaborativas innovadoras y permanentes. Este reconocimiento les da derecho a recibir los mismos beneficios que los promotores de vivienda social y fundaciones para construir casas.



6. Simplificar y agilizar los procesos de desarrollo de vivienda colaborativa.

Cada proyecto de vivienda colaborativa es único, ya que varía en función de los valores y visión compartidas de sus fundadores y el entorno en que se haya construido. Sin embargo, el proceso de desarrollo se puede simplificar para facilitar y dejar claro el proceder de todas las partes interesadas. Cuando es posible, la reducción de la burocracia para la construcción de interés general y la modernización de los edificios existentes favorece la ampliación de modelos de vivienda colaborativa asequibles para todos.



Recomendaciones reglamentarias

3. Acceso a la tierra y financiación

En las ciudades y zonas turísticas, la competencia por terrenos y edificios existentes para reformar es alta. Por ello, muchos proyectos de vivienda colaborativa se desarrollan en zonas rurales y pequeñas localidades. La planificación pública, la financiación y las garantías para acceder a préstamos bancarios privados y otras formas de apoyo financiero son esenciales para ampliar y diversificar la vivienda colaborativa allí donde existe especulación.

Los grupos de vivienda colaborativa que trabajan con un desarrollador con fines de lucro limitado (por ejemplo, una empresa de vivienda privada o municipal, asociaciones de vivienda, cooperativas de vivienda, fideicomisos de tierras comunitarias, etc.) tienen mayores posibilidades de acceder a terrenos y financiación que las iniciativas de vivienda colaborativa desarrolladas por ellos mismos (covivienda, cooperativas de residentes, proyectos autoconstruidos, etc.).

Recomendaciones de CO-HOPE

7. Incluir la vivienda colaborativa en los documentos de políticas municipales y especificaciones para áreas de desarrollo urbano.

Establecer objetivos cuantitativos de viviendas colaborativas que se construirán cada año y preasignar terrenos para viviendas colaborativas en áreas de (re)desarrollo.

Buena práctica: ciudades como Barcelona, Gotemburgo, Lyon, Montpellier, Nantes, Rennes o La Haya han establecido como objetivo que cada año se produzcan viviendas colaborativas en el marco de sus programas de vivienda locales. Hamburgo impone un porcentaje mínimo de viviendas colaborativas en cada nuevo desarrollo privado.

8. Arrendamiento o venta de terrenos públicos para viviendas colaborativas permanentes y asequibles.

Los bancos de tierras públicas y los municipios pueden arrendar o vender tierras públicas a viviendas colaborativas que garantizan un mecanismo de reventa no especulativo. Esto produce viviendas y servicios permanentes y asequibles para sus vecindarios.

Buena práctica: véase el ejemplo de Viena en el recuadro de la página siguiente.

9. Promover el acceso a financiación pública y privada para vivienda colaborativa.

Por lo general, los proyectos de vivienda colaborativa necesitan una combinación de financiación para ser viables. Entre ellos, se incluyen ahorros, préstamos colectivos o individuales, subvenciones a la vivienda para grupos de bajos ingresos o de excelente calidad medioambiental, subvenciones de fondos de pensiones para viviendas para personas mayores e incluso programas de financiación colectiva. Las garantías públicas, el capital semilla o los microcréditos son clave para que los grupos accedan a préstamos bancarios privados.

Buena práctica: la ciudad de Ámsterdam ofrece préstamos de estímulo a grupos de iniciación a la vivienda colaborativa que pueden utilizar como garantía para obtener un préstamo de un banco privado.

10. Incentivar a los bancos a crear servicios financieros adaptados a la vivienda colaborativa.

Los bancos deben ser innovadores y adaptar sus ofertas de préstamos colectivos y reconocer las diferencias entre los grupos y los clientes convencionales. Por ejemplo, en una vivienda colaborativa intergeneracional habrá hogares jóvenes que pueden pedir préstamos pero no tienen ahorros; y, por el contrario, personas mayores con pensiones pequeñas pero con ahorros o una propiedad que pueden vender.

Buena práctica: en los Países Bajos, [Rabobank](#) ofrece préstamos colectivos a 100 años para grupos de vivienda colaborativa.

En Francia, un representante de la confederación del banco [Crédit Mutuel/CIC](#), que ya ha financiado numerosos proyectos de vivienda colaborativa, destacó que, según su conocimiento, ninguno de los grupos ha incumplido sus préstamos.



Recomendaciones reglamentarias

4. Financiar espacios comunes y facilitar procesos

Los espacios comunes son fundamentales para la vivienda colaborativa. Son escenario de actividades sociales, intercambio de recursos, aficiones, toma de decisiones colectivas, solidaridad y hospitalidad, ecología y bienestar, crecer y envejecer juntos. A veces, están abiertos al barrio. En proyectos que se desarrollan por uno mismo, las personas optan por reducir el tamaño de sus apartamentos a cambio de espacios comunes más grandes. Por el contrario, en proyectos de arriba hacia abajo, los desarrolladores sociales o privados podrían querer reducir los espacios comunes para maximizar el número de viviendas.

La decisión sobre qué espacios e instalaciones compartir en los nuevos proyectos suele ser importante para el grupo inicial. Esta cuestión, así como los valores compartidos, las opciones de tenencia de la tierra, los esquemas de financiación o las estructuras de gobernanza, **requieren una amplia gama de conocimientos y habilidades de facilitación profesional**. El diálogo con otras partes interesadas, como promotores, arquitectos o autoridades públicas, también puede ser más fácil con un facilitador de procesos experimentado.

Recomendaciones de CO-HOPE

11. Crear mecanismos financieros para financiar espacios comunes en viviendas colectivas.

Si consideramos la amplia gama de beneficios que los espacios comunes ofrecen a los residentes, se necesitan nuevos mecanismos para facilitar su inclusión sistemática. Estos pueden ser gestionados por los residentes, no solo en viviendas colaborativas, sino también en otros entornos de vivienda colectiva.

Buena práctica: en Francia, la **AGIRC-ARRCO**, que agrupa el conjunto de los fondos de pensiones complementarios, puede subvencionar una parte de los espacios comunes de los proyectos de vivienda colaborativa que reúnan un número importante de jubilados. La ciudad de **Rouen** subvenciona espacios compartidos que están abiertos al barrio.



12. Asesoramiento del proceso de financiación para acompañar y fortalecer el grupo de vivienda colaborativa.

Financiamiento para esta ayuda es clave en las primeras etapas hasta que la construcción comience. Se puede subvencionar por gobiernos locales o regionales, fondos de pensión o incluso bancos. Sin embargo, el grupo ha de ser capaz siempre de elegir al promotor que encaje con las aspiraciones del grupo (y cambiar esta persona si fuera necesario).

Buena práctica: durante la fase inicial, el estado federado austriaco de **Carintia** y la región francesa de **Bretaña** proporcionan grupos de viviendas colaborativas con pequeñas subvenciones para contratar a promotores de proyecto y así aumentar las probabilidades de éxito. Las viviendas colaborativas no solo benefician a futuros residentes, sino también a la amplia comunidad local.



El desarrollo de las viviendas colaborativas en Viena:

En la década de 2010, la administración municipal de Viena vio los proyectos de vivienda colaborativa como una excelente manera de promover barrios animados y asignó parcelas de tierra en las áreas de desarrollo urbano alrededor de las estaciones de tren central y del norte (Sonnenwendviertel, Nordbahnviertel) y áreas de nuevo desarrollo, como Seestadt Aspern. Los proyectos de vivienda colaborativa son más que solo viviendas, proporcionan una comunidad vibrante que promueve una economía circular, empleo, iniciativas solidarias y servicios sociales y culturales.

El municipio creó licitaciones conceptuales para vender terrenos municipales a proyectos innovadores de vivienda colaborativa (Baugruppen) que están abiertos a hogares elegibles para viviendas subsidiadas. Los grupos de vivienda colaborativa pueden crear asociaciones con arquitectos y desarrolladores con fines de lucro limitados para ganar el terreno para su proyecto. Una vez construido el edificio, la asociación de vecinos lo compra o lo alquila colectivamente al promotor y gestiona las viviendas y los espacios compartidos. Estos acuerdos de tenencia colectiva evitan la especulación.

Laboratorio de investigación interdisciplinario y vida urbana de CO-HOPE

Este *Informe de políticas* es el resultado de un **proceso de cocreación** coordinado por urbaMonde-Francia dentro del proyecto **vivienda colaborativa en era de pandemia**. CO-HOPE ha recibido financiación del programa de investigación e innovación Horizonte 2020 de la Unión Europea sobre **capacidades de transformación urbana** (subvención n.º 101003758). urbaMonde, Francia fue cofinanciada a través de la **Agence Nationale de la Recherche** francesa (ANR-22-ENUT-0004).

CO-HOPE se llevó a cabo desde abril de 2022 hasta marzo de 2025. Los equipos de los cuatro realizaron una investigación interdisciplinaria con un **diseño de método mixto** para estudiar el vínculo entre la vivienda asequible, la integración social y la salud, antes y durante la pandemia de COVID-19. Se realizó una **encuesta cuantitativa** en línea de CO-HOPE. Respondieron 393 residentes que viven en 49 comunidades diferentes de viviendas colaborativas que están ubicadas en Austria, Francia, España, Suecia y Finlandia. Se recopilaron **datos empíricos cualitativos** a través de observaciones *in situ*, entrevistas y debates en grupos focales con residentes de los catorce estudios de caso.

CO-HOPE también creó un **laboratorio de vida urbana** en los países del consorcio, en el que los académicos colaboraron con socios prácticos (responsables de la formulación de políticas, desarrolladores de viviendas, profesionales, organizaciones de la sociedad civil, residentes de viviendas colaborativas y futuros residentes). Consistió en intercambios en línea en 2022; visitas de estudio a comunidades de vivienda colaborativa en Sevilla (noviembre de 2022), Estocolmo (septiembre de 2023), Viena (diciembre de 2023) y Lyon (junio de 2024); talleres locales de cocreación en los países del consorcio; un taller de validación en Viena; y un taller de políticas en Lyon.

Publicaciones de CO-HOPE: [JPI Urban Europe](#)

Licencia: [Creative Commons - Atribución 4.0 Internacional](#) (CC-BY. 4.0)



Cómo citar este documento: CO-HOPE (2025). *Informe de políticas. Vivienda colaborativa en Europa. Laboratorios vivos del futuro*. Paris: urbaMonde.

Coautoría

Pierre Arnold y Marie Brandt de urbaMonde (Francia) dirigieron el proceso y editaron este informe de políticas. Los coautores son los siguientes miembros del consorcio CO-HOPE: Gizem Aksümer (Universidad de Lyon - Francia), Michèle Cauletin (Habitat Participatif Francia), Pascale Bourgeaiseau (Hal'âge - Francia), Christian Peer & Ruth Höpler (TU Wien, Future.lab Research Center - Austria), Robert Temel (Robert Temel - Austria), Johanna Leutgöb (Iniciativa Gemeinsam Bauen & Wohnen - Austria), Esteban de Manuel, Antonio Melo & Conso G. Arriero (Universidad de Sevilla - España), Ivette Arroyo (Universidad de Lund - Suecia), Kerstin Kärnekull & Ulrika Egerö (Kollektivhus Nu - Suecia), Helena Westholm (Ferrum arkitekter - Suecia).

Agradecimientos:

Este documento incluye ideas y contribuciones de Michel Lussault (Universidad de Lyon - Francia), Constance Weiser y Sonja Stepanek (Iniciativa Gemeinsam Bauen & Wohnen - Austria), José María López Medina y Vicente Díaz (Universidad de Las Palmas de Gran Canaria - España), Marianne Granbom y Norma Montesino (Universidad de Lund - Suecia), Gunnar Persson (Förvaltings AB Framtiden - Suecia), y de los **participantes de los Talleres Urban Living Labs que fueron realizados en Austria, España y Francia**. Estamos agradecidos a todos ellos.

Traducción: Robert Chambers.

Contacto: pierre.arnold@urbamonde.org | urbamonde.org

Proyecto PCI-2022-133003 financiado por:



COHOPE Collaborative Housing in a Pandemic Era



URBAN@EUROPE

Miembros del consorcio



urba@monde
sustainable cities **by** and **for** their inhabitants



Robert Temel
temel.at