

**Diversos
models per a un
mateix col·lectiu**

P **Tema del dia:** Envellir de manera diferent

El 'coliving' sènior s'obre pas, però el cost llasta la seva expansió

Més de 5.400 immobles brinden serveis com menjadors comuns i assistència sanitària per promoure una vellesa activa i la col·laboració veïnal ● La falta de regulació també frena un model que concentra els projectes a Catalunya, Madrid i València

PATRICIA MARTÍN
Madrid

Envellir fins als teus últims dies a casa, sense suposar una càrrega per a la teva parella o els teus fills, envoltat de veïns que t'ajuden o de professionals que et cuiden o atenen, dins del teu propi edifici, és possible, però encara són pocs els que poden gaudir del model a Espanya. Segons la Federació Empresarial de la Dependència (FED), hi ha més de 5.400 habitatges amb serveis dissenyats per a persones grans, xifra que tan sols suposa el 0,02% del parc de 27 milions d'immobles. I la majoria es concentren a Catalunya —on el Consorci de Salut i Social té constància de 3.078 immobles—, Madrid i el País Valencià.

Es tracta de models molt diversos, amb noms també dispars: *coliving*, *cohousing*, habitatge col·laboratiu, habitatge amb serveis o acompanyament, comunitats de convivència... Una varietat que ve motivada per una falta de definició jurídica uniforme, cosa que, al seu torn, fa que hi hagi certa confusió i que siguin alternatives poc conegudes.

A aquests frens a l'expansió del model també hi cal afegir barreres culturals, perquè moltes persones no estan disposades a canviar la seva casa de tota la vida per un immoble petit, de vegades en règim de lloguer, d'altres amb format de cooperativa... A això s'hi sumen els problemes per trobar terreny i finançament, així com un panorama sense normativa estatal i una petita diversitat de lleis autonòmiques que de vegades no regu-

len els projectes autogestionats o els espais comunitaris o cooperatius, i un suport institucional encara limitat.

Malgrat les dificultats, es tracta d'un model que comporta avantatges, perquè fomenta l'envelliment actiu i col·laboratiu, ja que es tracta d'edificis accessibles amb espais perquè els inquilins es relacionin i facin activitats, cosa que disminueix la soledat no desitjada i afavoreix les cures i el suport entre veïns. A més, alguns models disposen de cuines,

Que la gent gran visqui junta disminueix la soledat no desitjada i afavoreix el suport i les cures mútues

Molts models de comunitats de pensionistes faciliten la governança democràtica

menjadors, gimnasos i serveis de salut i de neteja per a les persones que necessiten que se'ls faci el menjar o que se'ls controli una malaltia crònica, sense haver de sortir de l'edifici i, normalment, de manera més econòmica que si les cures es contracten individualment. També resulten més econòmics que les residències de gent gran.

Així mateix, molts models fomenten l'autogestió i la governança democràtica i el model de cessió d'ús sense ànim de lucre. «Motiven el sentit de comunitat,

creen vincles forts, incentiven la participació i l'autogestió, garanteixen la sostenibilitat i generen estalvi si es comparteixen

serveis i es redueix el cost», resumeix Victòria Coll, directora executiva de l'Àrea Social del Consorci de Salut i Social de Catalu-

nya (CSC), que promou habitatges amb serveis per a sèniors en règim de lloguer social i amb un cost d'uns 820 euros.



Centres residencials

Algunes residències de gent gran s'organitzen en unitats de fins a 18 persones que comparteixen cuina, sales i lavabos adaptats. Functionen com miniapartaments amb atenció mèdica, assistència personal i activitats, pensats per a dependències mitjanes i altes.

'Coliving' o 'cohousing'

El 'cohousing' o 'coliving' ofereix habitatges petits en règim cooperatiu per a persones autònomes. La propietat és col·lectiva i es paga per l'ús i els serveis. Hi ha models sèniors amb activitats per fomentar la convivència i el suport mutu, i reduir la soledat.

Habitatges sense serveis

Hi ha habitatges per a gent gran sense serveis assistencials comunitaris, tret de consergeria. Disposen d'àmplies zones comunes per a activitats i trobades, amb l'objectiu d'afavorir l'amistat entre residents, impulsar el suport veïnal i combatre la soledat no desitjada.

Habitatges amb serveis

Els habitatges amb serveis estan dirigits a gent gran que busca independència amb suport professional. Ofereixen atenció flexible segons l'evolució del resident i permeten reduir costos davant la contractació individual. Hi ha models en propietat col·lectiva i de lloguer social.

En qualsevol cas, el balanç de la Federació Empresarial de la Dependència (FED) –que pot ser que no inclogui totes les promocions a l'haver– hi tanta disparitat i perquè no hi ha dades oficials, a escala estatal– indica que la majoria dels habitatges per a gent gran (el 49%) són apartaments de promoció lliure, és a dir, sense suport del sector públic. El 34% sí que són concertats amb l'Administració i un 17% corresponen a resorts sèniors, ubicats majoritàriament a la costa i orientats als jubilats estrangers que s'estableixen per temporades o de manera definitiva a Espanya.

De fet, el *coliving* per a persones grans està molt més estès a Europa, els EUA i el Canadà que a Espanya, on aquesta pràctica «té una baixa penetració en comparació amb altres mercats europeus consolidats», segons la patronal majoritària en el sector de la dependència.

Les dades de la FED indiquen, a més, que els operadors d'aquest sector van ingressar 75 milions d'euros el 2024, un 11,9% més que el 2023 i un 30% més que abans de la pandèmia. L'augment se sustenta en l'interès creixent per oferir serveis a un sector de la població cada vegada més nombrós i amb més ingres-

Veïns de l'edifici per a gent gran Adela Barquín, de la Fundació Família i Benestar Social, participen en una activitat lúdica al mateix immoble.

sos que altres col·lectius. De fet, les persones de més de 65 anys ja representen el 20% de la població (gairebé 10 milions de persones) i el 2030 seran uns 15 milions (al voltant del 30%), a mesura que la generació del *baby boom* entri de ple en la jubilació.

Malgrat això, «el negoci de gestió de productes immobiliaris per a gent gran està encara en una fase incipient de desenvolupament, amb nivells de dotació i de facturació discrets», segons el diagnòstic de la FED.

De lloguer

Un dels motius és que la majoria dels habitatges oferts són en règim de lloguer (el 75%), però «tot espanyol té un maó posat al cap i sempre pensa que el lloguer és tirar els diners», apunta Ignacio Fernández-Cid, president de la patronal. Segons el seu parer, la millor manera perquè aquest model s'expandeixi és augmentar la col·laboració publicoprivada, de manera que l'Administració creï un marc legal que fomen-

nomies han fet passos per enquadrar els habitatges col·laboratius com una nova tipologia en la seva cartera de serveis socials.

A aquesta falta de normativa, que implica barreres regulatòries que dificulten l'homogeneïtat i l'expansió del model, s'hi sumen dos obstacles més recurrents: la falta de terreny i de finançament. Per exemple, Sostre Cívica, la principal cooperativa d'habitatge en cessió d'ús a Catalunya, que ha impulsat tres projectes d'habitatge sènior, no té accés a la banca tradicional i ha de recórrer a la banca ètica o pública. «L'accedir a terreny o edificis per rehabilitar a preu assequible ens costa moltíssim», denuncia el seu portaveu, José Tellez. Per exemple, han posat en marxa una cooperativa d'habitatges a Barcelona gràcies a la cessió del terreny, durant 99 anys, per part de l'Ajuntament.

Projectes rurals

Al seu torn, al País Basc «només han tirat endavant projectes rurals, perquè és més accessible el terreny i hi ha volums grans de masos que de cap altra manera no són fàcils de treure al mercat», indica Rubén Méndez, de la secretaria d'Habitatge Cooperatiu de la Xarxa d'Economia Alternativa i Solidària (XEAS).

Méndez ratifica que la falta de normativa, de finançament i de terreny assequible són els principals frens a l'habitatge en règim de cooperativa, i si és sènior, encara més, perquè la banca té poc interès a finançar persones grans, i els temps i tràmits prolongats que comporten aquests projectes acostumen a ser un motiu dissuasori per a molts d'ells.

Una altra barrera és que els fons d'inversió consideren que l'habitatge col·laboratiu sènior no és tan rendible com altres models immobiliaris més lucratius, com el *coliving* per a joves. I, finalment, hi ha empreses «que volen aprofitar el model de cooperativa simplement per realitzar la promoció immobiliària i que els socis financin l'operació, però després la seva participació en el projecte és mera formalitat», afirma Méndez. ■

El sector va ingressar 75 milions d'euros el 2024, el 12% més que el 2023 i el 30% més que en la pandèmia

Només sis autonomies han fet el primer pas per regular la nova convivència col·laborativa

ti el *coliving* i ajudi amb la cessió de terreny i altres ajudes, amb l'objectiu «que aquest tipus d'habitatges arribin a la majoria dels mortals i no es quedin en el sector elitista».

El Govern central ha fet petits passos, a l'incloure les alternatives residencials comunitàries en l'estratègia que impulsa el model de cures comunitàries i en la reforma de la llei de dependència, perquè aquestes fórmules d'habitatge s'incloguin en la cartera de serveis. Però encara no hi ha prou regulació i només sis auto-

