

Resumen amplio

Vivienda cooperativa asequible. Una tipología internacional, instituciones de apoyo y políticas públicas

Objetivos

La vivienda es uno de los principales problemas socioeconómicos en muchos países, con sociedades crecientemente urbanizadas y con economías cada vez más basadas en el patrimonio, tanto de bienes inmuebles o físicos como de bienes financieros. La vivienda, aunque figura como un derecho ciudadano en muchas constituciones políticas y democráticas, sin embargo, en la práctica, ha tendido a funcionar bajo las complejas y desiguales condiciones y lógicas de mercado, con una tendencia estructural al aumento de las prácticas especulativas, acentuada en las últimas décadas en muchos países. La solución a este problema es el aumento cuantitativo de la vivienda asequible, definida como cualquier forma digna de hogar económica y socialmente accesible para la mayoría de la ciudadanía.

La vivienda cooperativa ha tenido históricamente una dimensión dual y ambivalente. Por una parte, en la medida en que ha sido una forma de propiedad o copropiedad ha participado de las lógicas patrimonialistas y de mercado. Pero, por otra parte, en la medida en que ha promovido la copropiedad o propiedad compartida, pero manteniendo mecanismos de accesibilidad económica y social, ha sido y es una solución de vivienda asequible. En el desarrollo de esta segunda dimensión social y colectiva es clave el papel y la actuación de las instituciones públicas y políticas democráticas, en colaboración con las diferentes organizaciones sectoriales de la sociedad civil.

El objetivo de la investigación ha sido conocer en detalle las diferentes experiencias locales de cooperativa de vivienda asequible dentro de los contextos institucionales en sus respectivos países. Tras identificar un conjunto de ejemplos locales y nacionales se ha procedido a construir una tipología, con el objetivo de facilitar su conocimiento y su comparación. Para comprimir ocho realidades diferentes en unas pocas categorías inclusivas se ha aplicado el criterio dicotómico de la existencia o no de búsqueda del beneficio en una lógica de mercado. De esta manera se han propuesto dos grandes categorías de vivienda cooperativa asequible: a) la que la búsqueda del beneficio de mercado depende de las regulaciones y marcos institucionales nacionales y locales; y b) la que no presenta una búsqueda de beneficio por las regulaciones públicas que establecen una función pública a la cooperativa de vivienda. Finalmente, en base a la importancia de las instituciones públicas y civiles se realiza una serie de recomendaciones de políticas públicas para la promoción de la vivienda cooperativa asequible.

Diseño / Metodología / Aproximación

La metodología utilizada ha sido principalmente cualitativa en base a breves estudios de caso comparables, debido a la existencia de dos problemas con relación a los datos: a) la falta de estadísticas internacionales coherentes y válidas, debido a las diferencias en el registro y contabilidad del fenómeno de la vivienda cooperativa y social; la definición y categoría de vivienda cooperativa presenta una alta diversidad y variación entre países, incluso en un entorno de integración regional como el de la Unión Europea; b) una alta heterogeneidad institucional respecto a regulaciones, leyes, y ordenamientos públicos tanto sobre vivienda y específicamente sobre vivienda cooperativa como sobre el concepto de vivienda asequible tradicionalmente también denominada vivienda social en muchos países.

Por lo tanto, una vez analizados los datos estadísticos existentes con un mínimo de validez se han identificado los casos cuantitativa y cualitativamente más significativos, sobre los que se ha realizado un breve estudio de cada caso. Los estudios específicos se han basado en el conocimiento publicado, y en datos secundarios y públicos, y en la medida de lo posible en información en los idiomas locales o nacionales.

La selección de los ocho casos responde a un criterio de relevancia cuantitativa (porcentaje de vivienda cooperativa en el stock de vivienda total nacional o local), y cualitativa (su orientación social y abierta, y el carácter de asequibilidad de la vivienda cooperativa). El hecho de que los ocho casos sean de países europeos y americanos no responde a ningún sesgo epistémico o metodológico. Esta localización geográfica de los casos seleccionados es entendible en base a la diferente evolución del cooperativismo en el mundo, según su contexto macrorregional y nacional.

Resultados / Limitaciones a la investigación / Implicaciones

Desde el marco teórico para la comparación y en base a las características de los ocho casos analizados se han propuesto dos grandes tipos de vivienda cooperativa asequible o de orientación social.

El tipo que presenta una búsqueda contextualizada de beneficios, fundamentado en una lógica social-civil. En este tipo se han analizado los casos de dos países nórdicos (Suecia y Dinamarca) y el de Nueva York en los Estados Unidos de América. Dinamarca y Suecia, desde unas tradiciones similares de vivienda cooperativa de orientación social se han ido diferenciando a medida que han ido cambiando las leyes y las regulaciones. En Suecia, la vivienda cooperativa ha adoptado de forma creciente la lógica del mercado y de la vivienda privada. En Dinamarca, donde la vivienda cooperativa está altamente concentrada en el área de la capital Copenhague, algunos factores socioculturales y civiles del cooperativismo junto a factores políticos han mantenido una base regulativa que ha dado a las asociaciones de viviendas cooperativas la posibilidad de mantener su orientación social y de asequibilidad. El caso de Nueva York presenta igualmente fuertes presiones hacia la lógica privada y especulativa, pero al mismo tiempo se observa la pervivencia de las posibilidades de coordinación público-civil para mantener la orientación social de las viviendas cooperativas. En estos casos queda evidente la importancia

de dos aspectos: a) el régimen institucional de bienestar: los desarrollados Estados de Bienestar nórdicos o escandinavos ofrecen mecanismos para atenuar los efectos negativos de los mercados especulativos de la vivienda, así como una combinación de soluciones de vivienda asequible; b) las instituciones públicas locales y la cooperación público-civil en los contextos urbanos locales.

El otro tipo de vivienda cooperativa asequible es el que no presenta una búsqueda del lucro o el beneficio, fundamentado en una lógica civil-pública y con una regulación pública que establece la función pública de la cooperativa de vivienda. En este contexto se incluyen los casos de Uruguay, Canadá (Quebec), Austria, Suiza y Alemania. Si bien las diferentes dinámicas nacionales no presentan una clara dinámica positiva, es en el ámbito regional, subnacional o local (ciudad o área urbana) donde se han dado los desarrollos más dinámicos y positivos. Esto se debe al alto nivel de descentralización de las políticas de vivienda y urbanas al ámbito local. En el caso de Uruguay, centrado en el caso de su capital Montevideo, se observa la ambivalente influencia de la política y la ideología en la regulación y promoción del cooperativismo de vivienda de orientación social. En el caso de Quebec en Canadá destaca el creciente debate sobre la posibilidad de introducir lógicas de mercado en la regulación de las cooperativas de vivienda. En los tres países europeos de cultura germana, en las últimas décadas han tenido lugar interesantes iniciativas locales de vivienda social asequible de naturaleza cooperativa. Así se puede observar en los casos de las ciudades de Viena en Austria, de Zurich en Suiza, así como en el emergente caso del *Mietshäuser Syndikat* (*apartment house syndicate* o sindicato/asociación de apartamentos), que actualiza organizativamente la tradición urbana de vivienda alternativa por parte de algunos sectores de la juventud.

El contraste analítico entre ocho casos nacionales o subnacionales no es quizá una suficiente muestra para hacer conclusiones generales, pero el conocimiento cualitativo y evolutivo de esos casos, agrupados en las dos grandes categorías propuestas, ofrece un suficiente conocimiento sobre la naturaleza real y potencial de la vivienda cooperativa asequible, y por lo tanto suficiente para hacer recomendaciones de políticas públicas.

Conclusiones prácticas y valor original

Desde el estudio comparado de ocho casos relativamente positivos, histórica o actualmente, se pueden concluir tres conclusiones prácticas. Una primera conclusión práctica es que la vivienda cooperativa asequible puede y debe ser parte de un sistema o régimen de vivienda equilibrado y justo; la copropiedad de vivienda puede contribuir a aumentar la asequibilidad socioeconómica en los regímenes de vivienda, y por ese motivo se considera que debe ser parte de las soluciones a la actual crisis de vivienda en nuestras sociedades. Una segunda conclusión práctica es la importancia del contexto subnacional o local para el desarrollo de la vivienda cooperativa asequible dentro de las políticas urbanas. Un empoderamiento legal, competencial y financiero de las instituciones públicas locales puede considerarse como una condición para el desarrollo de sistemas locales de vivienda asequible. Una tercera conclusión práctica es la importancia de la intervención pública y democrática en los mercados o regímenes de

vivienda; la cual debe basarse en una honesta colaboración con los grupos de la sociedad civil interesados y dispuestos a cogenerar diferentes formas de vivienda asequible.

El valor original del estudio reside en dos aspectos. Primero, por su carácter comparado, ya que no suele ser fácil la comparación de dinámicas y experiencias de cooperativismo o economía social; asimismo, la importante dimensión local hace necesario mantener un equilibrio entre factores nacionales y dinámicas locales. Segundo, el artículo trata sobre un problema central y relevante, y crecientemente preocupante, en nuestras sociedades actuales.