

NUEVAS FORMAS DE FINANCIACIÓN EN LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS: ADJUDICACIÓN DE PROPIEDAD, COHOUSING Y COLIVING

VI CONGRESO Congreso CIES-ESCOOP -Málaga 2023-



Ana Lambea Rueda

Facultad de Derecho

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

A row of colorful houses with blue doors and windows, decorated with flowers. The houses have a terracotta roof and a light-colored facade. The windows are white-framed and the doors are blue. There are pink and yellow flowers hanging from the windows and growing in front of the houses. A black street lamp is visible on the left side of the image.

1. Cooperativas de viviendas

2. Derecho sobre la vivienda: Adjudicación en propiedad. Cesión de uso

5. Financiación: propia, externa. A través de entidades bancarias o de fondos de inversión.

Cooperativas de viviendas

Economía Social
Fórmulas diversas
Relaciones jurídicas: socio/cooperativa

Derecho sobre la vivienda

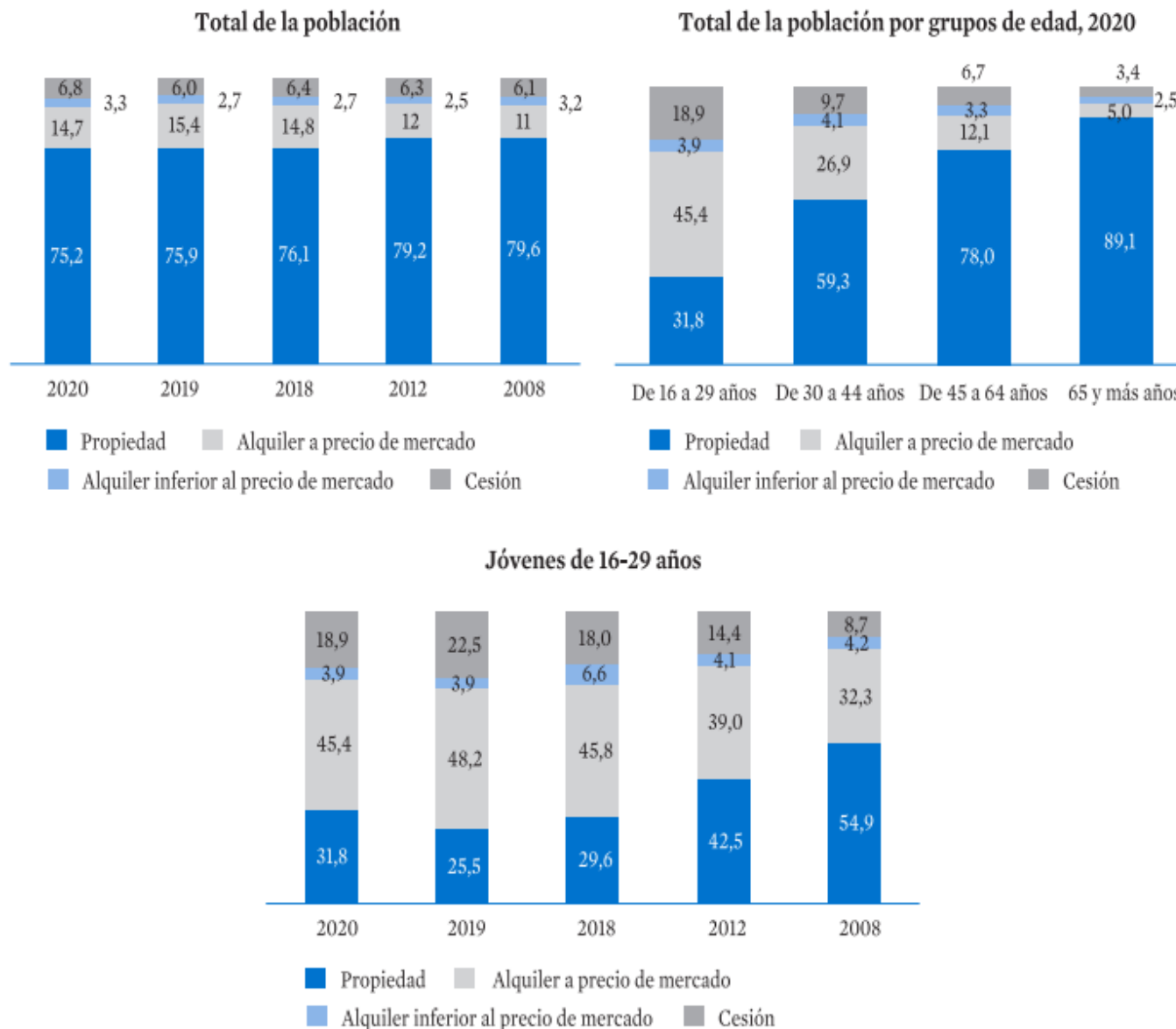
*Adjudicación en propiedad.
Cesión de uso
Cohousing /coliving*

Memoria sobre la situación socioeconómica y laboral. España 2021

<https://www.ces.es/documentos/1018075286877/Memoria-Socioeconomica-CES-2021.pdf/af702ed1-cf28-9a21-abae-59065298a14b>, pp. 329

6/2/2023

GRÁFICO 3. EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA. TOTAL (VARIOS AÑOS) Y POR EDAD (2020)



Nota: clasificación de hogares en función de la edad de la persona de referencia del hogar.
Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.

CUADRO 1. CONDICIONES DE FINANCIACIÓN Y DE ESFUERZO PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA EN PROPIEDAD, 2013-2021

Indicadores de accesibilidad	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Condiciones de financiación*									
Plazo medio de las nuevas hipotecas (años)	22,2	22,6	22,8	23,1	23,4	23,6	23,6	23,5	24,6
Relación préstamo/Valor (%) (RPV) (Operaciones nuevas)	57,5	59,5	62	63,9	65,1	65,7	64,5	64,2	65,1
Porcentaje de préstamos nuevos con RPV > 80%	14,9	13,4	14,6	14,3	14	14,8	12,1	9,1	8,9
Tipo de interés de los nuevos préstamos vivienda (%)	3,2	3,1	2,5	2,3	2,2	2,2	2,2	1,9	1,6
Medidas de esfuerzo*									
Precio de la vivienda/RBD por hogar (años)	6,3	6,4	6,6	6,7	6,9	6,8	7	7,3	8,1
Esfuerzo teórico anual (%)	36,4	36,1	33,6	33,5	30,4	30	30,8	31,3	33

Nota: datos a 7 de abril de 2022.

* Media del periodo.

Fuente: Banco de España, Indicadores del Mercado de la Vivienda.

Esfuerzo
para
acceder a
una
vivienda
en
propiedad

Indicadores de acceso a una vivienda en alquiler	Variación	
	I semestre 2021	interanual (II sem. 2020-I sem. 2021)**
Acceso a la vivienda libre en alquiler		
Renta media vivienda libre (euros/mes)	856	-5,31% ↓
Coste de acceso alquiler (hogar joven) (%/ingresos)*	42,20%	-1,29 ↓
Coste de acceso alquiler (asalariado/a) (%/salario)*	81,90%	-3,65 ↓
Coste de acceso alquiler (%/ingresos ordinarios)*	182,60%	-70,75 ↓
Renta máxima tolerable (hogar joven) (euros/mes)	608,7	-2,42% ↓
Renta máxima tolerable (asalariado/a) (euros/mes)	313,42	-1,09% ↓
Superficie máxima tolerable de alquiler⁽¹⁾		
Hogar joven (m ²)	56,9	3,06% ↑
Persona joven asalariada (m ²)	29,3	4,46% ↑
Indicadores de acceso a una vivienda en propiedad		
Ratio de solvencia⁽²⁾		
Precio vivienda libre/salario persona joven	13,2	3,55% ↑
Precio vivienda libre/ingresos hogar joven	6,8	4,96% ↑

Indicadores de acceso a una vivienda en propiedad

Ratio de solvencia⁽²⁾

Precio vivienda libre/salario persona joven	13,2	3,55% ↑
Precio vivienda libre/ingresos hogar joven	6,8	4,96% ↑

Acceso a la vivienda libre en propiedad con financiación hipotecaria

Coste acceso propiedad (hogar joven)	26,40%	-0,04 ↓
Coste acceso propiedad (asalariado/a) (%/salario)*	51,20%	-0,78 ↓
Coste acceso propiedad (%/ingresos ordinarios)*	114,20%	-39,79 ↓
Precio máximo tolerable compra (hogar joven) (euros)	187.525,29	2,59% ↑
Precio máximo tolerable compra (asalariado/a) (euros)	96.556,11	3,99% ↑
Núm. veces ingresos anuales hogar joven para pagar el importe de la entrada inicial (47.002 €)	1,9	-0,28% ↓
Núm. veces salario anual persona joven	3,7	-1,62% ↓

Superficie máxima tolerable de compra⁽³⁾

Hogar joven (m ²)	113,7	0,16% ↑
Persona joven asalariada (m ²)	58,5	1,52% ↑

Esfuerzo para acceder a una vivienda en alquiler



Financiación propia

Financiación externa, a través de entidades bancarias

Financiación mixta, interna/externa, a través de inversión de socios y entidades bancarias



Gestora de cooperativas

Cooperativa de viviendas: constitución de un club privado de inversores

Desarrollo de promociones en régimen cooperativo: financiación del 50% del suelo - 50% entidades bancarias

*Gestión y promoción de cooperativas
Financiación mixta,
interna/externa,
a través de inversión de socios y entidades bancarias*



- Proyectos de entre 3 y 6 meses y pequeños inversores

- Para el inversor es similar a un depósito en cuenta corriente. Mínimo 6 meses, con rentabilidad mínima

- Se firma un préstamo con garantía hipotecaria

- La gestora es avalista

- Los socios que precisan reciben un apoyo económico temporal para su aportación a la actividad cooperativizada

Inversión clásica
para
Cooperativas de
viviendas en
propiedad

- *Proyectos puntuales*
- *Inversores fuertes*
- *Financiación de opciones de compra de suelo*
- *Garantía corporativa de la gestora*
- *Trasferencia posterior de la opción de compra a la cooperativa*
- *Para los socios: financiación previa para obtención de suelo*

Inversión plus para Cooperativas de viviendas

- Proyectos para nuevos grupos sociales: cohousing single, teletrabajo, coworking
- Inversores en régimen de proindiviso. Posteriormente pueden o no constituirse como propiedad horizontal
- Financiación de promoción, construcción y/o tenencia
- Socios cooperativos: pueden ser copropietarios o tenedores en régimen de cohousing o coliving

Inversión rent para Cooperativas de viviendas en cohousing o coliving