

ACCESO A LA VIVIENDA. UNA COMPARATIVA ENTRE PROPIEDAD Y COHOUSING

ACCESS TO HOUSING. A COMPARISON BETWEEN OWNERSHIP AND COHOUSING

Alejandro Campillo Almajano^{2,3}, Alicia Llorca Ponce^{1,2,3}, Andrés José Cózar Lizandra^{1,2,3},
 Dpto. Organización de Empresas; Universitat Politècnica de València; ETS. Arquitectura³

INTRODUCCIÓN

El cohousing se define como "un tipo de comunidad cohesionada por su forma de entender la relación entre vida privada y vida común. Está formada por viviendas privadas y una dotación importante de servicios comunes. Está planeada y gestionada por sus residentes, según el modelo que ellos mismos deciden, lo que les permite definir el proyecto según sus necesidades específicas reales." Ecohousing (2013, p. 1). Actualmente existen ejemplos de comunidades en diversos países: Uruguay, Canadá, Francia, Dinamarca o España, ver imagen 1. En el siguiente estudio se van a comparar los costes de acceso a la vivienda entre un régimen de cohousing y una promoción privada.

INTRODUCTION

Cohousing is defined as "a type of cohesive community due to its way of understanding the relationship between private life and common life. It is made up of private homes and a significant number of common services. It is planned and managed by its residents according to the model that they decide themselves, which allows them to define the project according to their real specific needs." Ecohousing (2013, p. 1). These are current examples of communities in various countries: Uruguay, Canada, France, Denmark or Spain. The following study will compare the costs of access to housing between a cohousing scheme and a private scheme.

OBJETIVOS

El objetivo del estudio es demostrar que, mediante el régimen cohousing, la vivienda supone un coste menor de acceso que mediante una promoción privada.

METODOLOGÍA

Para la demostración se va a realizar un análisis de viabilidad de proyectos inmobiliarios. Primero, se establecen los costes en ambos supuestos. A continuación, se considera la financiación de la vivienda en ambos supuestos. A continuación, se compara el coste de acceso para cada vivienda en ambos supuestos. Por último, se comprobará la relación entre el coste final al que se debe hacer frente para acceder a las viviendas en cada supuesto.

1. Costes

A continuación se establecen los costes de la edificación en la promoción privada y en el cohousing. Tablas 2 y 3.

1. Construction costs of the property

The construction costs for both the private and cohousing regimes can be found in tables 2 and 3.

2. Financiación de la vivienda

Para el siguiente estudio se considera que en ambos supuestos se solicita un préstamo hipotecario para hacer frente al acceso a la vivienda. En la promoción privada primero se aporta un anticipo del 20% del precio de la vivienda y luego se solicita el préstamo del 80% restante. En el cohousing se mantiene el mismo anticipo y se solicita un préstamo en función de su participación según los costes totales del inmueble; Además, se añadirán las cuotas de mantenimiento hasta la finalización del préstamo. Ver Imagen 2.

3. Comparación del coste de acceso sin financiación

En la promoción privada se obtiene el precio de cada tipología de vivienda a través de un estudio de mercado a fecha de Octubre de 2020. Para el régimen cohousing, el precio de cada tipología se calcula en función de su participación según los costes totales del inmueble. Ver imagen 3.

3. Cost comparison

In the private regime, the price of each housing typology is obtained through a market study which dates from October 2020. For the cohousing regime, the price of each typology is calculated according to its share of the total costs of the property. See figure 3.

4.

AIMS

The aim of the study is to demonstrate that through the cohousing regime housing is more affordable than through the private regime.

METODOLOGY

A feasibility analysis of real estate projects will be carried out in order to prove the aforementioned point. First, the costs will be set in both cases. Second, the construction costs will be established in both cases. Third, the costs of access to housing will be compared in both cases. Finally, the relationship between the final cost of access to housing in each case will be examined.

Costes de suelo / Land costs	2.097.451 €
Costes de construcción / Construction costs	5.990.178 €
Costes complementarios de la construcción / Complementary construction costs	119.804 €
Costes de proyecto y dirección de obra / Project costs and construction management	484.795 €
Licencia de obras y tasas / Building permit and fees	224.632 €
Gastos de escritura / Deed expenses	472.448 €
Gastos generales y varios / General and miscellaneous expenses	654.027 €
Coste de publicidad y ventas / Cost of advertising and sales	392.416 €
Costes financieros / Financial costs	456.774 €
Costes totales / Total costs	10.892.435 €

Tabla 2. Coste de la edificación en promoción privada /
 Table 2. Cost of the building in a private regime

2. Housing finance

For the following study, it is considered that in both cases a mortgage is needed in order to provide access to housing. In the private regime, a down payment of 20% of the price of the house is made and then a loan of the remaining 80% is requested. In the cohousing regime, the amount of the down payment remains the same, however, the amount of the loan may vary depending on its share of the total costs of the property. In addition, maintenance fees will be added until the end of the mortgage. See figure 2.

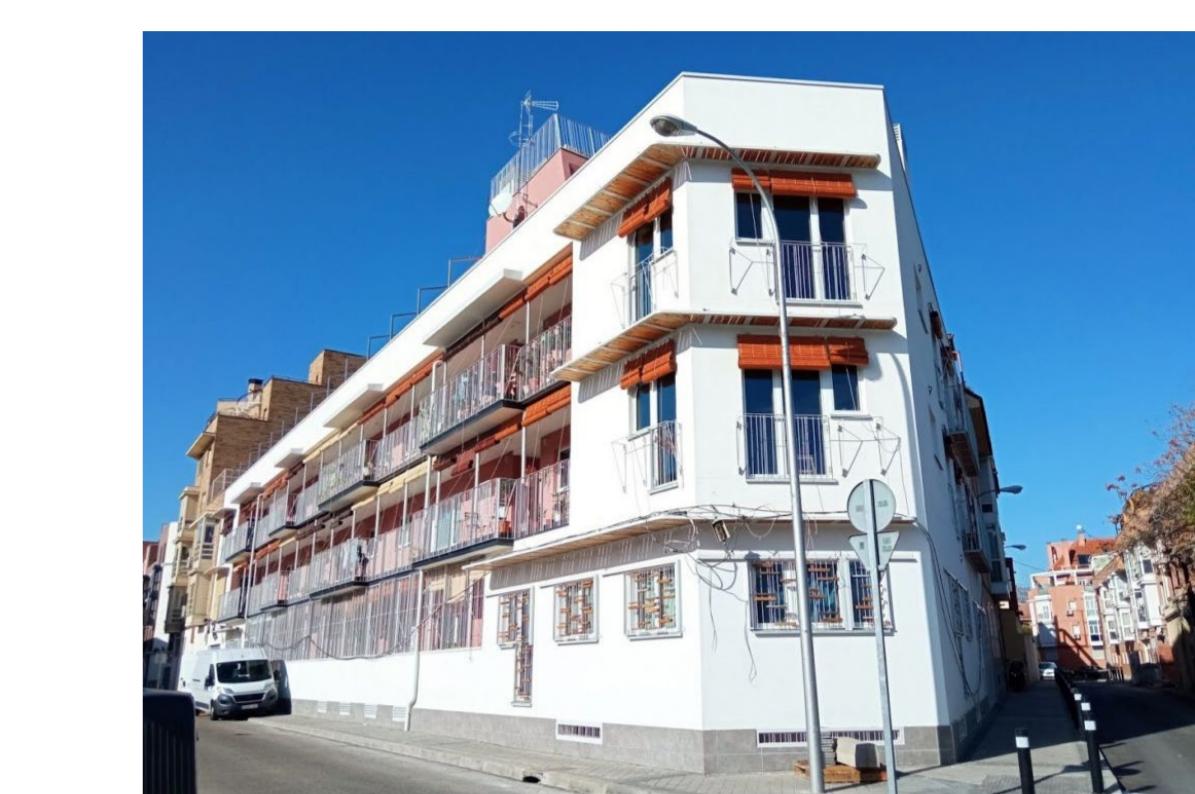


Imagen 1. Cohousing en Madrid / Figure 1. Cohousing in Madrid

Antes de impuestos / Before taxes	
Resultado sobre ventas / Result on sales	14,75 %
Resultado sobre inversión / Result on investment	69,40 %
T.I.R del promotor / I. R. R. promotor	22,12 %
Después de impuestos / After taxes	
Resultado sobre ventas / Result on sales	11,10 %
Resultado sobre inversión / Result on investment	52,10 %
T.I.R del promotor / I. R. R. promotor	17,83 %

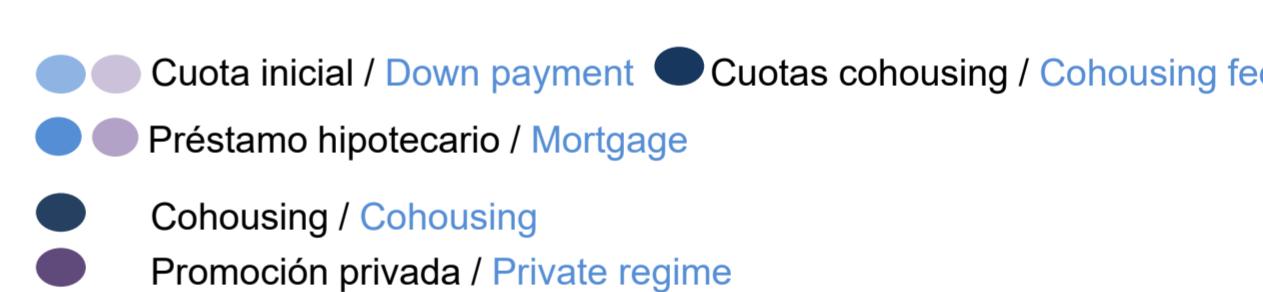
Tabla 1. TIR de la promoción privada / Table 1. Private regime's IRR

Costes de suelo / Land costs	2.344.892 €
Costes de construcción / Construction costs	5.990.178 €
Costes complementarios de la construcción / Complementary construction costs	119.804 €
Costes de proyecto y dirección de obra / Project costs and construction management	484.795 €
Licencia de obras y tasas / Building permit and fees	224.632 €
Gastos de escritura / Deed expenses	78.218 €
Gastos generales y varios / General and miscellaneous expenses	654.427 €
Coste del inmueble / Building cost	9.898.855 €

Tabla 3. Coste del inmueble en régimen cohousing /
 Table 3. Cost of the building in a cohousing regime



Imagen 2. Financiación de la vivienda / Figure 2. Housing finance



4. Comparison of the cost of access to housing
 In the private regime, the cost of each typology is established in a way that 20% of the cost is paid as a down payment and a bank loan is requested for the remaining 80%. In the cohousing regime, the cost of each typology is estimated based on its share of the total costs of the property. First, at the beginning of the building work, the same amount of down payment is maintained as for the private regime. Then, a mortgage is requested to meet the construction costs. Finally, the annual maintenance fees are calculated until the end of the mortgage of the previous model. See figures 4 and 5.

3. Comparación del coste de acceso sin financiación

En la promoción privada se obtiene el precio de cada tipología de vivienda a través de un estudio de mercado a fecha de Octubre de 2020. Para el régimen cohousing, el precio de cada tipología se calcula en función de su participación según los costes totales del inmueble. Ver imagen 3.

3. Cost comparison

In the private regime, the price of each housing typology is obtained through a market study which dates from October 2020. For the cohousing regime, the price of each typology is calculated according to its share of the total costs of the property. See figure 3.

4.

4. Comparación del coste de acceso con financiación

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se estima en función de su participación según los costes totales del inmueble. Primero se aporta en el inicio de la obra la cantidad equivalente al anticipo de la promoción privada en concepto de "cuota inicial". Despues se solicita un préstamo bancario para hacer frente a los costes de construcción. Por último, se calculan las cuotas anuales de mantenimiento hasta la finalización del préstamo del modelo anterior. Ver imágenes 4 y 5.

4. Comparación del coste de acceso con financiación

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se estima en función de su participación según los costes totales del inmueble. Primero se aporta en el inicio de la obra la cantidad equivalente al anticipo de la promoción privada en concepto de "cuota inicial". Despues se solicita un préstamo bancario para hacer frente a los costes de construcción. Por último, se calculan las cuotas anuales de mantenimiento hasta la finalización del préstamo del modelo anterior. Ver imágenes 4 y 5.

4.

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se estima en función de su participación según los costes totales del inmueble. Primero se aporta en el inicio de la obra la cantidad equivalente al anticipo de la promoción privada en concepto de "cuota inicial". Despues se solicita un préstamo bancario para hacer frente a los costes de construcción. Por último, se calculan las cuotas anuales de mantenimiento hasta la finalización del préstamo del modelo anterior. Ver imágenes 4 y 5.

4.

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se estima en función de su participación según los costes totales del inmueble. Primero se aporta en el inicio de la obra la cantidad equivalente al anticipo de la promoción privada en concepto de "cuota inicial". Despues se solicita un préstamo bancario para hacer frente a los costes de construcción. Por último, se calculan las cuotas anuales de mantenimiento hasta la finalización del préstamo del modelo anterior. Ver imágenes 4 y 5.

4.

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se estima en función de su participación según los costes totales del inmueble. Primero se aporta en el inicio de la obra la cantidad equivalente al anticipo de la promoción privada en concepto de "cuota inicial". Despues se solicita un préstamo bancario para hacer frente a los costes de construcción. Por último, se calculan las cuotas anuales de mantenimiento hasta la finalización del préstamo del modelo anterior. Ver imágenes 4 y 5.

4.

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se estima en función de su participación según los costes totales del inmueble. Primero se aporta en el inicio de la obra la cantidad equivalente al anticipo de la promoción privada en concepto de "cuota inicial". Despues se solicita un préstamo bancario para hacer frente a los costes de construcción. Por último, se calculan las cuotas anuales de mantenimiento hasta la finalización del préstamo del modelo anterior. Ver imágenes 4 y 5.

4.

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se estima en función de su participación según los costes totales del inmueble. Primero se aporta en el inicio de la obra la cantidad equivalente al anticipo de la promoción privada en concepto de "cuota inicial". Despues se solicita un préstamo bancario para hacer frente a los costes de construcción. Por último, se calculan las cuotas anuales de mantenimiento hasta la finalización del préstamo del modelo anterior. Ver imágenes 4 y 5.

4.

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se estima en función de su participación según los costes totales del inmueble. Primero se aporta en el inicio de la obra la cantidad equivalente al anticipo de la promoción privada en concepto de "cuota inicial". Despues se solicita un préstamo bancario para hacer frente a los costes de construcción. Por último, se calculan las cuotas anuales de mantenimiento hasta la finalización del préstamo del modelo anterior. Ver imágenes 4 y 5.

4.

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se estima en función de su participación según los costes totales del inmueble. Primero se aporta en el inicio de la obra la cantidad equivalente al anticipo de la promoción privada en concepto de "cuota inicial". Despues se solicita un préstamo bancario para hacer frente a los costes de construcción. Por último, se calculan las cuotas anuales de mantenimiento hasta la finalización del préstamo del modelo anterior. Ver imágenes 4 y 5.

4.

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se estima en función de su participación según los costes totales del inmueble. Primero se aporta en el inicio de la obra la cantidad equivalente al anticipo de la promoción privada en concepto de "cuota inicial". Despues se solicita un préstamo bancario para hacer frente a los costes de construcción. Por último, se calculan las cuotas anuales de mantenimiento hasta la finalización del préstamo del modelo anterior. Ver imágenes 4 y 5.

4.

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se estima en función de su participación según los costes totales del inmueble. Primero se aporta en el inicio de la obra la cantidad equivalente al anticipo de la promoción privada en concepto de "cuota inicial". Despues se solicita un préstamo bancario para hacer frente a los costes de construcción. Por último, se calculan las cuotas anuales de mantenimiento hasta la finalización del préstamo del modelo anterior. Ver imágenes 4 y 5.

4.

En la promoción privada el coste de cada tipología se establece de forma que se abona un 20% del coste en concepto de anticipos y se solicita un préstamo bancario por el importe del 80% restante. En el régimen cohousing, el coste de cada tipología se