



Viviendas nuevas en el centro de Madrid en régimen de cooperativa

06/10/2014 - 08:00 [Cristina Vallejo](#)

La Administración se desprende de sus joyas inmobiliarias en Madrid. Éstas se traducirán en nuevas promociones en la capital, algunas en régimen de cooperativa, que competirán en precio y calidad con la oferta existente de segunda mano, mucho más cara.
comentarios

Al menos ocho proyectos de obra nueva en el centro de Madrid. Eso es lo que tenemos por delante en la capital de España. Y, además, dentro de la M-30, es decir, dentro de la almendra central de la ciudad. Se trata de los que se construirán sobre los solares que la Administración ha puesto en venta o está en trámites de hacerlo para, entre otras cosas, sanear sus cuentas. Se encuentran, por ejemplo, la antigua sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Madrid, en el distrito de Chamartín, donde ya se ha instalado una cooperativa; o el solar del Ministerio de Exteriores de Padre Damián con Fray Bernardino de Sahagún; además del Taller de Precisión y Centro Electrotécnico de Artillería del Ministerio de Defensa, en Raimundo Fernández Villaverde, junto a El Corte Inglés de Nuevos Ministerios; el solar del antiguo Hospital del Aire, en Arturo Soria; la parcela de Metro de Madrid, en Pacífico; así como otros suelos del suburbano, situados en Cuatro Caminos y en Ventas. Y, por último, el depósito de aguas de Plaza de Castilla.

Patricio Palomar, de CB Richard Ellis, calcula que se pondrán en el mercado alrededor de 2.000 nuevas viviendas, algo que no debería tener impacto en los precios, puesto que es un volumen de oferta que se diluiría rápidamente, a su juicio, en el parque de casas existente en Madrid. Pero Luis Corral, de Foro Consultores, dice, por el contrario, que tendrá un impacto importante en la oferta de vivienda en Madrid, puesto que apenas hay pisos nuevos en la capital, aparte de los que existen en los nuevos desarrollos urbanísticos del extrarradio. **Aunque advierte de que los nuevos proyectos no llegarán al mercado hasta dentro de cinco años.** Ese plazo, si bien para quien quiera usar la vivienda para sí mismo puede ser un inconveniente, no sucede lo mismo para los inversores, porque comprarían a precios de hoy, a los precios más bajos de la crisis, casas que saldrán al mercado cuando ya se haya recuperado un poco.

¿Mejor en cooperativa?

Según Palomar, ésta puede ser una oportunidad de compra en el centro de Madrid, donde apenas hay oferta de pisos nuevos. Además, en muchos casos, por estos suelos de la Administración están pujando cooperativas, lo que abarata el acceso. Es el caso, por ejemplo, de Ibosa, que prepara su puja por los suelos del Metro de Madrid en Cuatro Caminos. **El director general de la empresa, Juan José Perucho, nos cuenta que están comercializando viviendas para formar la cooperativa desde los 2.600 euros por metro cuadrado la primera planta (a medida que se avanza en altura, sube el precio un 1 por ciento por piso).** Esa promoción, de acuerdo con el proyecto de Ibosa, contará con 443 viviendas y ya se han juntado 300 potenciales cooperativistas. Dos días antes de la subasta, los socios acordarán qué precio como máximo están dispuestos a pagar. Por si acaso, Palomar da pistas respecto a lo que de verdad sería una buena operación. En Ventas, comenta, se debería comprar por menos de 3.700 euros por metro cuadrado. En Raimundo Fernández Villaverde, hasta los 4.000 euros; en Cavanilles, es decir, en las instalaciones del metro cerca de Pacífico, por 3.200 euros el metro.

Corral añade que se habla de hasta 3.500 euros en las ubicaciones alrededor de Cuatro Caminos, tanto en Fernández Villaverde como en Reina Victoria, tanto en el solar del Ejército como en el del Metro. En el pico del ciclo, dice, se llegaron a pagar 7.000 euros por metro cuadrado en esa zona. A los precios actuales, dice Corral, la rentabilidad bruta del alquiler ronda el 4 por ciento.

Pero esos precios en principio tan atractivos se pagarían en caso de participar en una cooperativa de viviendas. Quizás salga más caro si la promoción la construye un promotor, porque hay que contar, dice Palomar, con que tenga un margen de beneficio de entre un 15 y un 25 por ciento. De todas formas, lo que de verdad abarata el piso es que el precio del suelo esté un 50 y un 70 por ciento por debajo de máximos.

Respecto al margen del promotor, según Fernando Rodríguez, de RR Acuña & Asociados, ahora ya no es como antes. De hecho, algunos promotores, los que se han puesto bajo la protección de las entidades financieras, trabajan sin margen de beneficio. Incluso a pérdidas. Ello hace que, según Acuña, en algunas zonas salga mejor comprar un piso nuevo que uno usado: **muchos promotores pueden vender por debajo de su coste con el apoyo de los bancos, que son los que asumen las pérdidas, mientras que hay particulares que se resisten a vender por debajo del precio de comprar.**

Quizás, pues, no haya mucha ventaja competitiva en precios formando parte de la cooperativa que pujan por el suelo frente a comprarla a un promotor. Pero Fernando Rodríguez concede que sí la hay en cuanto a la financiación. Una entidad financiera está mucho más dispuesta a financiar a una cooperativa antes que hacerlo a un promotor: la cooperativa garantiza que las viviendas se van a vender; un promotor, no.

En general, Rodríguez dice que sólo son interesantes las viviendas situadas en zonas consolidadas y en las que además haya poca oferta que compita en las mismas condiciones, sobre todo en precio, aunque también en calidades. Así, Corral comenta que las viviendas nuevas ofrecen unas calidades que pueden hacerlas más atractivas con vistas al alquiler. Por eso, en principio, sirve comprar tanto a través de una cooperativa como una vivienda construida por una promotora tutelada por una entidad financiera. **También hay que contar con que el precio de las casas en Madrid está estabilizándose, pero también con que el crecimiento de los precios no va a ir más allá del IPC en los próximos años.** Comprando con la rebaja adicional que supone hacerlo en régimen de cooperativa, la plusvalía puede ser muy importante. Aunque, según comenta Corral, no hay que olvidar que, como cooperativista, también se asumen unos riesgos que tienen que ver con la evolución de los costes durante el tiempo que dure la obra.