

Revista mensual | 2 de junio de 2021 | N°55

# Inmobiliaria

elEconomista.es  
15 Años

## ¿EL MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE PISOS EN ALQUILER VA HACIA UNA BURBUJA?

Los expertos advierten que se está volcando a este sector mucho producto que se creó para la venta

CONSULTORÍA

**EL 'COLIVING' NECESITA  
UNA REGULACIÓN  
ESPECÍFICA PARA CRECER**





Alejandro Fernández Luengo, a través de su empresa ColivINN, ofrece distintos proyectos de coliving en Madrid. ColivINN

## El 'coliving' necesita una regulación específica de uso para poder crecer

Los proyectos que están llegando al Área de Desarrollo Urbano de Madrid se analizan desde el punto de vista de uso residencial, que es lo que ahora entra en la norma existente. Las Administraciones ya se plantean regularlo de alguna forma. Cataluña es la primera comunidad que lo está regulando

Luzmelía Torres.

**E**l *coliving* es una figura a caballo entre el alquiler tradicional y el hospedaje, dirigido a grupos concretos que comparten intereses e inquietudes similares. El perfil de los interesados en este producto puede ser variado. Principalmente son jóvenes que ya no son estudiantes y acaban de comenzar su vida profesional, pero aún no han formado una familia; o bien otro perfil son los que han alcanzado una edad en la que ya no tienen res-

ponsabilidades familiares y están en la última etapa de su carrera profesional o se han jubilado; o pertenecen a un colectivo *single*; o desplazados temporalmente por cuestiones laborales. Es un cliente que no se conforma con compartir un piso, sin más, busca un tipo de convivencia en una comunidad con los mismos intereses que le aporten en su día a día, además de acceder a servicios de máxima calidad a un precio competitivo al ser compartido.

La enorme demanda de este tipo de espacios ha despertado el interés inversor en activos de este tipo. Alejandro Fernández Luengo, fundador de varias empresas como peluquerías Marco Aldany y ahora Colivinn, piensa que el *coliving* es un sector absolutamente de futuro. "Cada vez hay más gente que vive sola y el ser humano quiere pertenecer a una comunidad y el *coliving* ofrece muchas ventajas. Es un formato no solo enfocado para jóvenes, sino para toda la población, porque vivir en comunidad es un valor añadido". Ya existen empresas especializadas que llevan tiempo gestionándolos y ahora se ha creado la primera Asociación de Espacios Inmobiliarios Compartidos, Coword, que pretende aglutinar al sector y defender los intereses de todos ellos y el compromiso social de atender una demanda real de los que quieren vivir en espacios compartidos, así como el potente interés de los inversores.



Diseño de espacios compartidos para un proyecto de 'coliving'. Colivinn



Proyecto de 'coliving', de la empresa Colivinn, ubicado en Plaza España (Madrid) con 120 habitaciones. Colivinn

Pero este formato hoy en día se enfrenta a una falta de regulación en cuanto al tipo de uso urbanístico que más se adapta. Hay algunas incógnitas que hay que despejar en este sentido ya que está la duda de aplicar la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Código Civil, las limitaciones que se imponen a que entre cualquiera a convivir, o las limitaciones en los precios de alquiler que algunas normativas ya imponen. Ante estas dudas que surgen ya las administraciones se plantean regularlo de alguna forma.

Antonio Ñudi, *partner* de la consultora Andersen en España, considera que el *coliving* debe ser analizado desde dos puntos de vista, el contractual y el urbanístico. "Cada proyecto debe ser analizado de forma individual y con una visión flexible. Desde un punto de vista contractual hay que intentar encajar esta figura dentro de la Ley de arrendamientos ur-



Espacios amplios para compartir dentro de una comunidad. Colivinn



Proyecto 'coliving' en la calle Santa María de la Cabeza, en Atocha, (Madrid) con 150 habitaciones de la empresa ColivINN. ColivINN

banos porque al final no deja de ser un alquiler temporal y desde el punto de vista urbanístico, encontramos otro tipo de barreras, porque el *coliving* es una figura a caballo entre el hospedaje y el arrendamiento. La Administración Pública tiene el reto de ver como regular este tipo de modelos para dar seguridad a las operaciones"

Cataluña es la primera comunidad donde se está regulando el *coliving* y se hizo con un decreto que se dio en diciembre de 2020. Antonio Nudi piensa que "en Cataluña se ha enfocado mal la figura del *coliving* porque se contempla como un alquiler compartido porque el demandante no tiene otra opción, porque no tiene capacidad económica para vivir solo, pero esto no es así, el *coliving* es una opción de vida. Creo que el *coliving* tiene que tener una figura muy específica de uso de *coliving* y además por ese concepto de flexibilidad es compatible con usos que ya están establecidos en el plan general como por ejemplo que se pueda implantar en usos terciarios, residencial o dotacionales como pasa con las residencias de estudiantes y de ancianos".

Daniel González Guerrero, arquitecto y asesor del delegado del Área de Desarrollo Urbano en el Ayuntamiento de Madrid explica que "las normas tal y como están establecidas atienden a una finalidad y objetivo de usos no a una denominación cambiante. Los proyectos que están llegando al área de desarrollo urbano se analizan desde el punto de vista de uso residencial, es decir, al final estos proyectos

lo que hacen es resolver dentro de las normas existentes unos requerimientos sobre el programa de las superficies mínimas de viviendas y plantean más usos compartidos, por tanto, así es como se está planteando a día de hoy en Madrid. Muchos promotores y cooperativas plantean proyectos *coliving* desde el punto de vista de uso residencial que es lo que ahora entra en la norma existente"

A este respecto, Araceli Martín-Navarro, presidenta de Coword explica que "la Asociación surge porque

### Los proyectos 'coliving' se plantean en Madrid desde el punto de vista de uso residencial

hay una necesidad en el mercado de regular este formato. En la actualidad no existe una regulación jurídica por lo que las empresas que se lanzan a construir dichos espacios no conforman los contratos con los inquilinos de igual manera. Algunas lo hacen bajo el modelo de arrendamiento urbano y otras dentro del marco que se rigen las residencias de estudiantes. Desde Coword queremos preservar los intereses de todos los actores y levantar puentes con las administraciones públicas proponiendo soluciones y alternativas que permitan dar seguridad jurídica y respuesta social a la demanda real que cada vez es mayor".