

EL 'COLIVING' DA UN RETORNO DEL 5% PARA EL INVERSOR

Este es el nuevo producto de casas compartidas que empiezan a implantarse en Madrid y Barcelona y que interesa a los inversores, 'family office', por sus rentas y la demanda que hay en el mercado

LUZMELIA TORRES

22

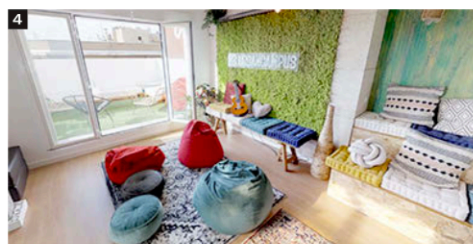
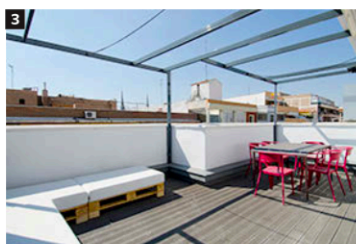
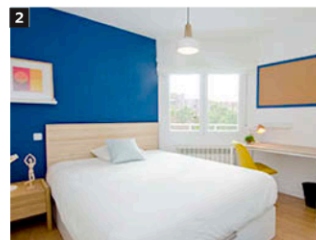
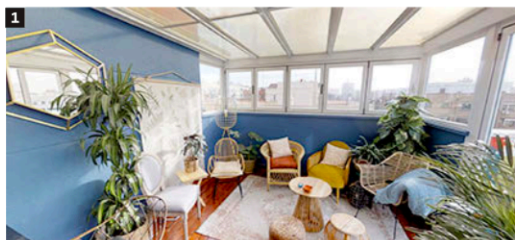
EN PROYECTO

eEconomista

Inmobiliaria

El paso de vivir en *coliving* genera dudas ante la convivencia con personas que no conoces; por ello, la plataforma The House crea comunidades para eliminar este tipo de conflictos. "The House *targetiza* sus espacios de *coliving* para distintas comunidades, personalizando los servicios ofrecidos para cada uno de ellos y organizando eventos para que las comunidades puedan conocerse entre ellas y estrechar lazos. Hemos empezado por la comunidad de emprendedores, donde se conjuga el *coliving* y *coworking* ofreciendo sinergias; también tenemos la comunidad de vegetarianos, artistas, personal de aviación, ofreciendo servicios personalizados a cada uno. Por ejemplo, para el personal de aviación son espacios cerca del aeropuerto con tóper de comida en su vivienda por sus horarios de vuelo, incluso masajista con precios reducidos. Además, en todos nuestros alojamientos ofrecemos servicios que incluyen wifi en todos los espacios, los suministros de agua, luz y calefacción, la limpieza semanal en las zonas comunes, etc. y todo ello por un precio medio de 850 euros al mes", apunta David Fernández, CEO & Cofounder de The House.

Por un precio de 850 euros que puede ser similar a un alquiler de un piso puedes vivir dentro de un edificio de lujo con servicios incluidos en el precio como wifi, gastos de suministro de la vivienda, limpieza y salas de *coworking* para trabajar con gente con las mismas aficiones y todos estos gastos en *coliving* te lo ahorras frente a un alquiler convencional.



1. Salón interior de uso compartido del espacio de 'coliving' de Urban Campus en el barrio Chamberí, en Madrid. 2. Dormitorio individual de uso privado. 3. Terraza exterior del inmueble. 4. Otra de las estancias. 5. Terraza ático exterior. URBAN CAMPUS

21

EN PROYECTO

eEconomista

Inmobiliaria

El *coliving*, como casi todos los negocios colaborativos, se originó en Silicon Valley al producirse una escasez de vivienda que chocaba con la multiplicación de jóvenes profesionales que llegaban a San Francisco con ganas de socializar. De esta forma, empezaron a aparecer edificios en los que los inquilinos no sólo compartían zonas comunes sino que, además, compartían también sus aficiones. Se trata de viviendas compartidas, cada inquilino tiene su dormitorio privado, amueblado y con baño y luego cuenta con distintas zonas para compartir, espacios de *coworking*, cocina, salones y diferentes instalaciones como gimnasio o salas de juego. Cuentan con servicios de limpieza y mantenimiento continuo, ubicación, buenas comunicaciones y servicios de wifi, Netflix, etc. Se podría decir que es un híbrido entre un hotel y una residencia estudiantil.

"España ha tenido un *coliving* puesto en práctica por estudiantes que elegían vivir en casas compartidas por cuestiones económicas, pero hoy se contempla este formato hacia otros colectivos que no responden a una forma económica, sino a una forma de vida", explica Iván Rodríguez, CEO de iKasa, que está liderando como promotor a un grupo de inversores que quieren entrar en *coliving* y en un proyecto que lanzarán en Madrid.

La empresa Urban Campus ha sido pionera en España en implantar este producto. "La sociedad Urban Campus se crea en París y, aunque nuestro primer proyecto está en Madrid, es una empresa con perspectiva europea, y de hecho tenemos 30 proyectos en distintas fases que sacaremos al mercado, siempre apostando por el *coliving*, que es una forma de vivir todos juntos en las ciudades. Urban Campus con este producto da esa flexibilidad que el mercado no te da de otra manera y hemos creado hogares para vivir en comunidad y desarrollar proyectos juntos", asegura Ana Martínez, community manager de Urban Campus.

El *coliving* fuera de España está más consolidado con gran éxito en EEUU y en Reino Unido. Por ejemplo, en Londres, The Collective es el lugar de *coliving* más grande del mundo con 550 apartamentos en un edificio de 10 plantas, con gimnasio, spa, cine, librería, terraza, sitios de *coworking*, sala de juegos y bar. ¿Por qué en España su implantación ha sido más lenta?

Según Iván Rodríguez, sobre todo por temas de regulación de normativa. "El urbanismo en España es complejo y riguroso, y no hay una adaptación rápida. Esto es un obstáculo para estos nuevos conceptos por el uso que se les puede dar, si es como residencial u hotelero".

Sin embargo, a pesar del problema de la normativa, muchos inversores se están interesando ahora por este producto. "Desde Catella estamos viendo un



Urban Campus, pionero en España con la apertura de un espacio 'coliving', en la calle Andrés Bello, 30 en Madrid. U.C

fuerte interés de los inversores por el *coliving* a pesar del obstáculo de la normativa. Vemos que la totalidad del producto *coliving* que se implanta es de uso residencial y luego el inversor, si hay un problema con la normativa, siempre tiene la salida de desarrollar este activo como residencial para alquiler tradicional o para la venta, por lo que no supone un freno a la normativa para el inversor. El inversor elige este producto porque ofrece una rentabilidad superior al método del alquiler tradicional. El *coliving* donde está más desarrollado es en Madrid y Barcelona, y en estas ciudades puedes tener una rentabilidad estabizada del 5 por ciento frente al 3,75 que te dan las rentas en estas ciudades. Si sumas rentabilidad con demanda, ya que según datos del Inem en España hay 4,6 millones de personas que viven solas, te da una combinación perfecta de un producto atractivo para el inversor. Es verdad que el *coliving* se ha empezado a implantar en España tarde, pero el *coliving* no deja de ser una evolución del *coworking* y veremos crecimiento en estos años", asegura Gonzalo Zulueta, responsable de Inversión Residencial & Suelo de Capital Markets en la consultora inmobiliaria del fondo Catella.

Proyectos de 'coliving' a futuro

- **iKasa**
Ha adquirido un inmueble en Madrid y está haciendo la rehabilitación para un edificio de convivencia compartida que va a ser una solución para el acceso a la vivienda de los jóvenes. Saldrá en verano de 2019.
- **Urban Campus**
Primer edificio abierto en Madrid que conjuga *coliving* y *coworking* en el barrio de Chamberí, trabajan en la apertura de otro inmueble en Malasaña. Cuentan con 30 proyectos por toda Europa tanto en el centro como en zonas periféricas de Madrid, Portugal, Bruselas y París, donde ya están en construcción.
- **Catella**
Esperan este año atraer al inversor extranjero institucional con este producto. Ya hay fondos de inversión de menor tamaño, *family office*, que están entrando. En su portafolio de venta tienen un edificio llave en mano para un *family office* que lo dará a un gestor para uso de *coliving*.
- **The House**
Están cerrando la primera ronda de inversión, este año abrirán la segunda ronda por toda España, y para 2021 pretenden dar el salto internacional. Esperan abrir en 18 meses un total de 300 espacios y buscan suelo para levantar el mayor edificio de *coliving* en España.