

# Así son los primeros proyectos de 'coliving' en España

Alquiler de habitación o estudio con limpieza y mantenimiento incluidos y acceso a zonas comunes, gimnasio, salas de cine, cafetería o espacios para trabajar: el 'coliving' despegó en España.

Rebeca Arroyo, Madrid

El *coliving*, un modelo que permite convivir a personas afines dentro de una misma comunidad y ofrece servicios de restauración, conectividad, limpieza o mantenimiento, despegó tímidamente en España y lo hace de la mano de operadores como Urban Campus, DoveVivo, Habyt, Homiii, Starcity, The Student Hotel e Inedit.

A camino entre las residencias de estudiantes, el hotel y los pisos en renta, el *coliving* ofrece a los inquilinos la posibilidad de alquilar una habitación —en la mayoría de los casos con baño y cocina privados— y poder compartir el resto de espacios comunes del edificio, incluyendo zonas de trabajo, gimnasio, biblioteca, terrazas o lavandería con otros inquilinos con estilos de vida similares. Esta fórmula nació en Silicon Valley, Estados Unidos, y se ha extendido ya a varias ciudades europeas como Londres, París, Ámsterdam, Manchester, Dublín o Berlín. En España es todavía un fenómeno muy incipiente.

De acuerdo con los cálculos de JLL, Madrid y Barcelona suman más de 1.200 camas operativas bajo el modelo de *coliving*. Aunque centrados en estas grandes ciudades, los operadores miran otras plazas españolas para ampliar su cartera como Sevilla, Valencia, San Sebastián o Málaga.

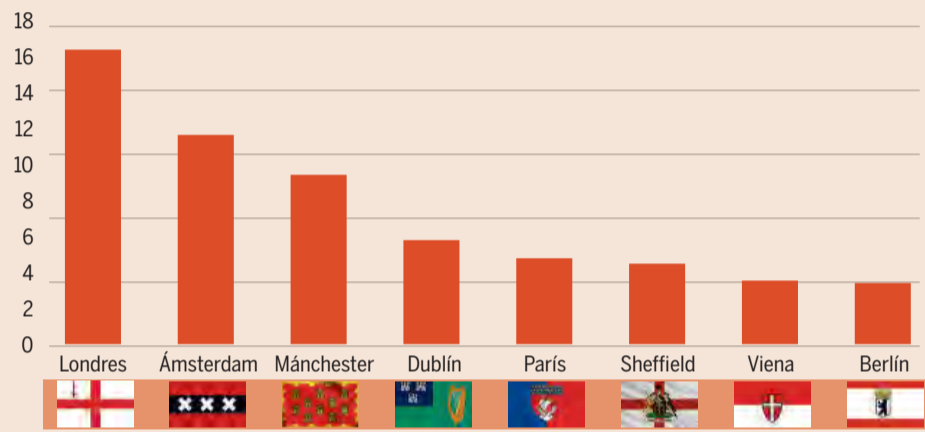
“Ya estamos viendo en el mercado un creciente apetito inversor por este tipo de activo, que a nivel global se inspira en elementos del sector hotelero, multifamiliar o como nexo entre la residencia de estudiantes y la vivienda familiar habitual, aunque con un enfoque más profesional”, explica Juan Manuel Pardo, director de Living JLL España.

## Operadores

Uno de los operadores más activos en nuestro país ha sido la compañía francesa Urban Campus. El grupo, fundado por John van Oost y Maxime Armand, cuenta con cinco espacios de *coliving* y *coworking* en Madrid y prevé abrir 30 espacios residencia-

## LAS CIUDADES EUROPEAS QUE LIDERAN EL 'COLIVING'

Cuota, en porcentaje.



**DOVEVIVO** El grupo italiano compró en España el pasado año Oh My Place! y aterrizó en el país con la gestión de un espacio en la calle San Lorenzo de Madrid con 44 habitaciones y 1.600 metros cuadrados. Además de acceso a suites, dormitorios y estudios amueblados con alquileres de entre tres y doce meses, ofrece Internet, servicios de lavadora y secadora, limpieza y mantenimiento.

les en los próximos cinco años, en las principales ciudades europeas, diez de ellos en España. En concreto, quiere contar con más de 2.500 unidades residenciales en España para 2023.



El grupo italiano DoveVivo, por su parte, desembarcó en España el pasado año tras la compra de Oh My Place! y gestiona ahora un espacio de *coliving* en la calle San Lorenzo de Madrid con 44 ha-

bitaciones aunque su objetivo es seguir creciendo en España.

Habyt, fundada en Berlín en 2017, cuenta con espacios en Madrid y Barcelona, mientras que The Student

## Evolución

- Madrid y Barcelona suman ya más de 1.200 camas operativas.
- Urban Campus, Habyt, DoveVivo, Starcity, The Student Hotel, Inedit y Homiii son algunos de los operadores presentes en España.
- Los inversores buscan oportunidades en este negocio en alza.

**URBAN CAMPUS** es uno de los operadores de 'coliving' más importantes de España. La compañía gestiona dos espacios en Malasaña y Mellado, en el centro de Madrid, con un total de 120 camas. Incluyen estudios o apartamentos con baño en suite, que se pueden alquilar a partir de un mes, y acceso a espacios de 'coworking', gimnasio, terrazas con barbacoas, espacios de relax y salas de cine.

## EXPANSIÓN

El 'coliving', que nació en Silicon Valley, se ha extendido a ciudades europeas como Londres, Ámsterdam, París, Manchester, Dublín o Berlín. En España es incipiente.

más de un tercer centro en Barcelona también el próximo año.

Desde Homiii, marca comercial de la gestora Excem Socimi, compran pisos en las mejores zonas de las ciudades, los reforman y equipan con WiFi y Netflix en Madrid, mientras que Inedit gestiona varios centros en Barcelona desde hace una década.

A estos se suma la estadounidense Starcity, con presencia en San Francisco, Los Ángeles y Silicon Valley, que llegó a España de la mano de Barcelona Homes en 2020 y otros operadores como Sun and Co en Jávea, The Hug, en Fuerteventura o Nine Coliving en Tenerife.

Desde JLL prevén una ampliación de la oferta de camas durante los próximos años por toda la geografía española y recuerdan que cada vez son más los operadores internacionales que ven una oportunidad en el mercado español por su potencial de recorrido.

## Oportunidades

“La situación actual del *coliving* en España está marcada por una complejidad normativa que dificulta que se califique el uso del suelo de forma adecuada por parte de las administraciones públicas”, explica Pardo.

En este sentido, la falta de una normativa clara en España dificulta el arranque de nuevos proyectos y choca con la regulación específica de *coliving* con la que cuenta EEUU o el avance en el ámbito regulatorio de ciudades como Londres o Ámsterdam.

El *coliving* no ha sido ajeno al Covid y, al igual que otros sectores, ha tenido que adaptarse a la pandemia con el desarrollo de programas de bienestar, mayores protocolos de limpieza y distancia de seguridad y descuentos para el alojamiento de los inquilinos.

Para la consultora en la situación actual, el *coliving* ofrece una oportunidad de nuevas vías de ingresos para el sector hotelero, muy penalizado por el Covid, dada la similitud entre los servicios y operativa que tienen ambos negocios.

Hotel, con 16 centros en Europa, tiene dos hoteles en Barcelona para estudiantes y profesionales del sector educativo y prevé abrir en Madrid en otoño de 2021 y en San Sebastián en 2022, ade-