



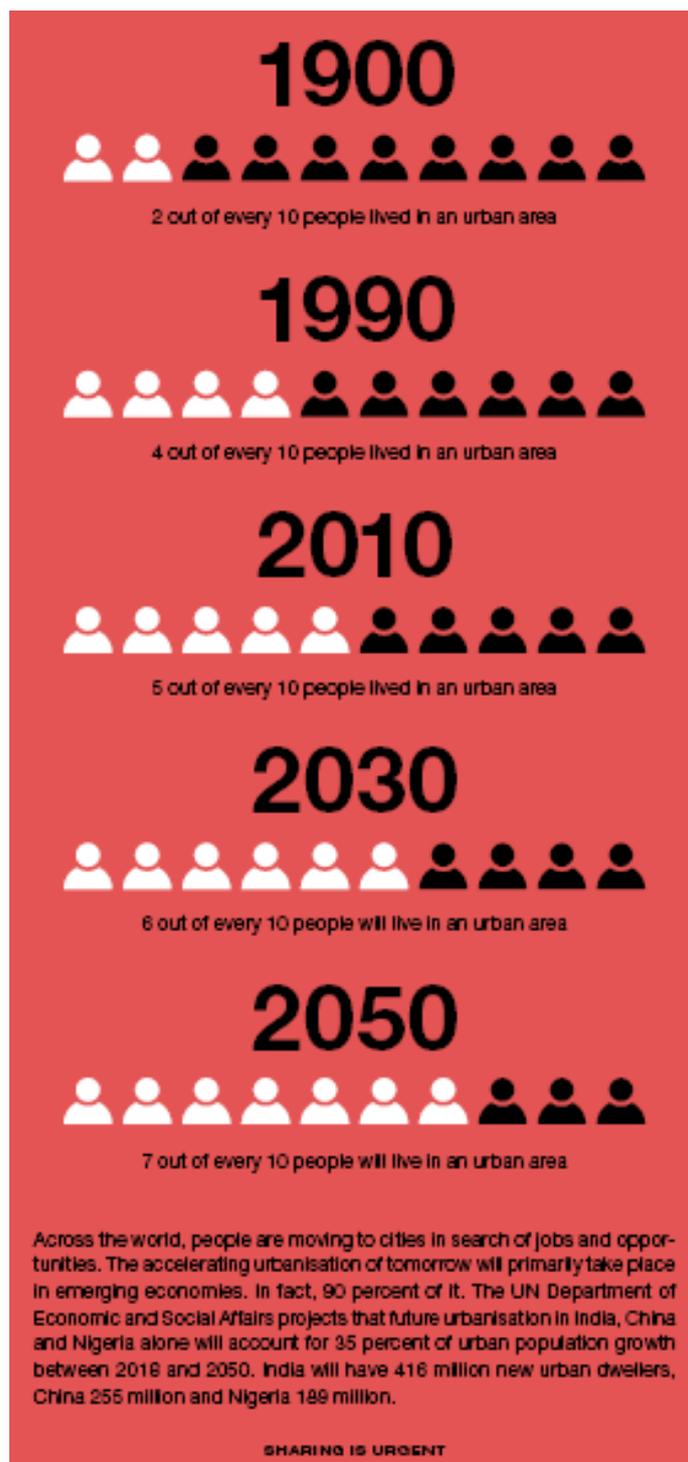
**CO-LIVING:**

**ESTUDIO DE MERCADO DE UN EDIFICIO SITUADO EN  
ESPLUGUES, BARCELONA**

Abril de 2019

## Índice:

1. Antecedentes
2. Características Co-Living
3. Principales Operadores
4. Edificio PERCO
5. Estudio Mercado
6. Conclusiones
7. Referencias
8. Anexos



## 1. Antecedentes

El interés global por la vida compartida es enorme, pero también lo son las barreras que impiden que se realicen iniciativas como el co-living.

El objeto del presente estudio es el interés en encontrar nuevas y mejores formas de enfrentarnos a los desafíos de vivienda en nuestro mercado. Gran parte del debate actual de las grandes ciudades se caracteriza por una preocupación por la mejor manera de aumentar la oferta de viviendas a precios asequibles, en particular para el mercado doméstico.

Pero también queremos examinar otras preguntas importantes: ¿qué ve la gente como un "hogar" (un activo financiero, un refugio o un derecho social)? ¿Cómo podemos crear hogares que satisfagan las necesidades, brindar seguridad económica, construir una comunidad y otorgar a las personas una participación (financiera o de otro tipo) en la vivienda?

Para abordar estas cuestiones es importante examinar modelos alternativos de vivienda. Si bien la convivencia no es un fenómeno nuevo, está atrayendo a un número creciente de personas para quienes nuestro mercado de vivienda actual no ofrece opciones ni asequibilidad. ADEQUA, derivado de un conocimiento del mercado y de las nuevas tendencias, ha seleccionado un conjunto de fuentes que tiene el objetivo de aportar perspectiva y características en una incipiente clase de inmuebles desde una variedad de orígenes y perspectivas para explorar el potencial y los desafíos asociados con el co-living.

Nuestra intención no es presentar el co-living como una solución mágica para resolver la crisis de la vivienda, sin embargo éste puede entenderse al menos como **parte de la solución a los crecientes problemas sociales y demográficos** a los que nos enfrentamos. Finalmente, es nuestro objetivo **abrir un debate** y fomentar una conversación más sincera **entre la Administración y el sector privado** sobre cómo abordar el desafío de la vivienda en Barcelona. Para combatir estos problemas sociales, las ciudades, los líderes municipales y los promotores inmobiliarios deberán trabajar juntos para implementar iniciativas y proyectos que ayuden a fomentar el sentido de comunidad. Los sistemas colaborativos son urgentes y la vida compartida no es una tendencia de estilo de vida. De hecho, tiene el potencial de abordar algunos de los problemas más apremiantes del mundo.

Por tanto, la creación del coliving tiene que verse como una **"infraestructura social"** donde las personas puedan unirse y compartir entornos atractivos a un **coste asequible**, fomentando una **mayor sostenibilidad** en las ciudades, **y que a la vez puede evitar el problema creciente del retiro social** de sus ciudadanos por el auge de las nuevas tecnologías.

## *¿Cómo definiríamos el Co-Living?*

**El co-living es una forma de vivienda que busca construir comunidad y capital social mediante la combinación de espacios privados con instalaciones comunitarias compartidas con un enfoque particular en las ciudades y las áreas urbanas. El concepto es en parte alojamiento estudiantil y en parte hotel.**

El coliving surgió a principios de la década 2000 en los Estados Unidos junto con la expansión de la revolución digital. Basado en los principios de comunidad, intercambio y movilidad, expresa cambios sociológicos, urbanos, económicos y demográficos a través de una nueva forma de hábitat. Al igual que el coworking, que ha interrumpido el mundo de los espacios de oficinas en solo unos años, el coliving ha comenzado a transformar nuestras nociones de propiedad y hábitat.

El coliving, es un espacio que integra lugar de trabajo y de vivienda, y aunque acaban de llegar a nuestro panorama inmobiliario, ya son parte de nuestra realidad. **La mayoría de ellos se ubican en países anglosajones** y están enfocados a “singles” (monoparentales), que buscan **entornos profesionales y de vida colaborativos**, donde poder compartir ideas y experiencias, pero este tipo de producto se abrirá con el tiempo a todo tipo de perfiles y lugares, postulándose como una de las alternativas para vivir de una forma cómoda y asequible en las ciudades.

Si esta sinergia entre trabajo y vivienda se traduce en eliminar el aislamiento de trabajar sólo en casa, o acabar con el tiempo invertido en desplazamientos y la comida poco saludable cuando trabajas fuera de casa, y te permite acceder a mayores servicios a un coste más razonable haciéndote la vida más cómoda, parece que la ecuación resultante puede ser muy atractiva.

## *Coyuntura derivada de: Acceso a financiación, LaaS y Monoparentales*

Por último, el acceso a la vivienda es complicado en grandes urbes como Londres, Nueva York o Barcelona, tanto en compra como en alquiler, especialmente para la gente joven que difícilmente puede tener hoy acceso a la financiación y además existe un fenómeno cultural distintivo entre las nuevas generaciones de jóvenes donde un gran número de éstos perciben la vivienda como un servicio que se puede pagar por uso (LaaS: Living as a Service). Pero no sólo eso, en nuestra sociedad cada vez hay más hogares donde sólo vive una persona, porque nuestra realidad sociocultural ha cambiado en tan sólo una generación, llenando nuestro panorama de solteros, divorciados, y familias monoparentales.

## 2. Características co-living

La razón principal para optar por el coliving es la de **socializar**, y no es extraño, porque la tecnología nos permite en muchos casos trabajar desde el lugar más insospechado, pero también nos aísla, y son los espacios de trabajo o de vida los encargados hoy de fomentar las interacciones y la socialización de las personas.

Otra de las razones para escoger el coliving son los **costes económicos**, ya que **compartir los servicios siempre es más barato** que no hacerlo.

Compartir cosas resulta más barato, **y también más sostenible**, y no hay duda que nuestra forma de vivir se debe dirigir hacia ese camino, porque el planeta no puede aguantar más duplicidades de desperdicios y porque cada vez va a ser más complicado gestionarlos.

Otra de las claves del coliving es la **comodidad**, poder resolver los pequeños problemas domésticos con mayor agilidad y facilidad que si estuvieses solo. Estos lugares tienen todo esto resuelto con una gestión profesional del espacio, incluso con “servicios de alto valor añadido” como recogida de basura, de tintorería etc. **Todo pensado para que puedas centrarte en lo que te gusta y lo que necesitas.**

Exactamente igual que en la actual oferta de los espacios colaborativos o coworking, donde todo está organizado para que entres con tu ordenador y te sientes, sin preocuparte de comprar una mesa, una silla, o gestionar un alta de luz. En resumen, **facilitar tu vida profesional y personal** en un entorno cada vez más complejo y con menos disponibilidad de tiempo por el que se paga como mero servicio (*LaaS*).

Generalmente los co-living **suelen ser propiedades renovadas o reformadas** en lugar de ser nuevas, pero se están construyendo cada vez más complejos de nueva creación para abordar específicamente el aumento y la popularidad de estas viviendas.

La creciente tendencia en el coliving esta incrementando oportunidades y opciones en varias formas beneficiosas, no solo para inquilinos, sino también para propietarios por los múltiples beneficios que aporta.

El **concepto de compartir**, compartir espacio y compartir comunidad, está en el corazón de coliving. Y, cuando se trata de servicios de coliving, son igual de importantes.

## *Características de diseño y servicios:*

Algunas de las comodidades compartidas más comunes en estos edificios flexibles cada vez más populares a menudo incluyen **cocinas compartidas** equipadas con electrodomésticos de alta gama, vajilla y otros elementos esenciales para cocinar; **Lavandería compartida**, y **oficinas abiertas compartidas**. Las áreas comunes a menudo vienen provistas de todos los **suministros domésticos necesarios**, desde café hasta toallas de papel y más. Las comunidades de colivings también suelen ofrecer a los residentes, a veces denominados "miembros" de una comunidad de coliving, acceso a **mantenimiento** en la propiedad, servicios de **limpieza** y **Wi-Fi de alta velocidad**, generalmente todo incluido en las tarifas de alquiler mensuales.

## *Fomentar la "Comunidad" es clave:*

Aunque la comodidad es muy importante en estas nuevas formas de convivencia modernas, fomentar un sentido de comunidad también es clave. Muchos property managers de colivings organizan comidas por la noche, noches de juegos y otras actividades sociales comunitarias para reunir a los residentes y crear camaradería.

## *Matiz respecto a residencias de estudiantes: House-Mates, no Room-Mates*

Y mientras que los "room-mates" pueden ser lo primero que nos venga en mente en los colivings, en la mayoría de casos, **la gente nunca comparte habitaciones con otros compañeros del coliving**. Se trata más de "House-mates" que de "room-mates", a diferencia de las residencias de estudiantes donde una parte importante de tipologías si son dormitorios compartidos o habitaciones dobles. De esta forma, parece que con el co-living existen las ventajas de compartir espacios comunes para la interacción pero a la vez se mantiene la privacidad de forma individual.

## *Tarifas flexibles a la fracción de un alquiler tradicional*

Para emprendedores, un **coste sensiblemente inferior** es un incentivo importante, ya que un apartamento promedio de una habitación en Manhattan es de \$ 3,700 por mes, más del doble que el alquiler en un coliving.

Además, los arrendamientos flexibles son un gran atractivo. Un mes, un residente que viva en un coliving puede necesitar trabajar en el extranjero, y el mes siguiente podría solicitar una temporada en Silicon Valley. Los horarios impredecibles que vienen con el espíritu empresarial y el trabajo freelance en auge son un factor que las comunidades coliving suelen acomodar.

La opción de alquilar por tiempo indefinido es ideal para el envejecimiento de la población, que podría beneficiarse de todas las bondades que aporta el coliving. Desde el sentido de comunidad hasta las instalaciones y servicios compartidos, el coliving podría ofrecer activaciones sociales para este grupo demográfico que los hogares de ancianos o residencias no suelen ofrecer.

Hoy en día, más personas mayores están reduciendo sus hogares espaciosos y quieren disfrutar de las ventajas que ofrece la vida urbana. Al mismo tiempo, este tipo de arreglos de vivienda comunales ayudan a las personas mayores a evitar la soledad y el aislamiento a la que muchos se enfrentan a medida que envejecen. La convivencia podría ser la respuesta. Además, las investigaciones muestran que las relaciones personales cercanas y las amistades son un factor clave para vivir más tiempo.

Si bien la soledad puede tener una tremenda influencia emocional en los individuos, también puede llevar a impactos físicos genuinos. Un estudio encuentra que la mortalidad aumenta en un 26 por ciento para aquellos que sufren de soledad y en un 35 por ciento para aquellos que viven solos;

Y es probable que el problema de la soledad sea aún más frecuente en las ciudades. Como el famoso sociólogo y filósofo Georg Simmel dijo: "En ninguna parte se siente tan solo y perdido como en la multitud metropolitana". Se podría argumentar que cuando vives en una gran ciudad, es menos probable que tengas una comunidad unida donde los vecinos saben el uno del otro. El anonimato de una ciudad puede resultar en una falta de confianza, lo que dificulta la conexión. Por ejemplo, una encuesta de 2013 realizada por ComRes encontró que el 52 por ciento de los londinenses se siente solo.

La soledad es mucho más generalizada que anteriormente: ahora la soledad se produce en todos los grupos de edad y demográficos ", dice Rosie Ashton, arquitecta senior de CBRE UK Development. "De hecho, las personas que alquilan son generalmente más solitarias que las que son propietarias de su hogar, destacando la importancia de alentar la creación de comunidades en nuevos desarrollos en ciudades transitorias como Londres".

La combinación de una población envejecida y más hogares monoparentales significa que el problema de la soledad en nuestras ciudades no va a desaparecer y el fenómeno del coliving puede aportar también en parte solución.

### 3. Principales Operadores

Los principales operadores se encuentran en mercados anglosajones y en Asia, aunque también hemos encontrado ejemplos en los mercados más maduros de Europa. En todos los mercados se dan las condiciones idóneas para el planteamiento co-living: demografía y estrés del mercado residencial.

En base al presente estudio de mercado las marcas más destacadas a nivel global son:

Operador	Ubicaciones	# centros	Superficie Privativa m2	Precio Mensual
<i>Ollie</i>	US (New York, Pittsburgh, Los Angeles y Boston)	5 (3 existentes y 2 en construcción)	26-36	Desde 2.775\$
<i>The Collective</i>	UK (London – Old Oak)	1 (500 unidades)	10-15 (estimado)	Desde 1.000-1.250€
<i>Zoku</i>	Europe (Amsterdam, Vienna y Copenhagen)	3 (1 existente y 2 en construcción)	12-46	5.970€ ó 220€/noche (Loft 24 m2)
<i>Medici Living, vehicle alemany</i>	Europe (Berlin, Frankfurt, Munich, Dusseldorf, Hamburg, Cologne, Stuttgart, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag); US (Los Angeles)	13	9-20	450-520€ (Habitaciones disponibles en Berlin)
<i>IvyStart</i>	US	NA	NA	NA
<i>Roam</i>	US, UK, ASIA (San Francisco, Miami, London, Bali y Tokyo)	5	40-45	Agotado hasta 2020 3.000\$ o 107\$/noche (en Miami)
<i>Outside</i>	US, South America, Europe and Asia	15	NA	1.700\$ (San Francisco)
<i>Quarters (Medici Group)</i>	US y Europe (Berlin, New York y Chicago)	3 (planean expandirse también a Barcelona)	10-13	550-600€ (Berlin)
<i>Colonies</i>	Europa (Paris y Ginebra)	5 (3 en construcción)		850€ (Paris)
<i>Common</i>	US (New York, Los Angeles, San Francisco, Chicago, Washington y Seattle)	18	22-25	1.300\$

<i>Founder House (Tribe coliving)</i>	US (New York y San Francisco)	2	NA	Desde 750\$ (shared) y 1.150\$ (private)
<i>Welive (Wework)</i>	US (New York y Washington)	2	15-20 (estudios) hasta 4 hab	Desde 3.250\$ y hasta 7.500\$
<i>Campus (HK y Perth)</i>	Asia y Australia	2	15-30 (Individuales o dobles)	245-335\$ AUS por semana (Perth)

Los principales actores en el mercado en China incluyen Vanke Port Apartment, YOU + International Youth Community, Harbour, Coming Space, Mofang y ZiRoom.

**Los colivings más famosos hablan de miembros o de club en referencia a sus comunidades. En algunos de los anteriores puedes pasar una sola noche o bien vivir en cualquiera de las ubicaciones que forman parte de la red en distintas partes del mundo.**

Existen también comunidades enfocadas a clientes mayores. Tal y como se ha comentado, otro de los principales factores del éxito del co-living (a parte del tema económico) es el acceso a una comunidad de “iguales” que en este caso quiere decir compañía para prevenir el problema de la soledad y fomentar la interacción social de este grupo demográfico.

Tanto en US como en UK existen este tipo de comunidades desde hace tiempo y que han sido objeto de estudio continuo:

Operador	Origen
Ashby Ponds in US, a retirement Community for Baby-Boomers in coliving vilages.	US
OWCH, Older Women's Co-Housing	UK

## 4. Edificio PERCO

El inmueble objeto de estudio es un edificio de gran dimensión cuyo uso actual es de guardamuebles, pequeñas empresas industriales y oficinas. La superficie actual del mismo es de unos 9.194 m<sup>2</sup> construidos con unos 1.300 m<sup>2</sup> brutos por planta, y comprende dos entidades registrales 128-130 y 132.



**Dirección:** Av. de Cornellà, 128, 08950 Esplugues de Llobregat, Barcelona, España

**Ciudad:** Esplugues de Llobregat

**Provincia:** Barcelona

**Polígono:** Polígono El Gall

**País:** España

### **Resumen Societario:**

**ENAT SL** es una **empresa** de Esplugues de Llobregat, Barcelona. Su CNAE es Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. La actividad SIC de ENAT SL es 6513 Propietarios-administradores de edificios de apartamentos.

**ENAT SL está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona.** El capital social de esta empresa está en el tramo de más de 100.000€, con una cantidad de empleados de entre 1 y 10 y un importe de ventas de entre 1 y 250.000€.

La propiedad cuenta con dos edificios, el número 128 (antiguo, a la dcha. en la imagen) y el 132 (ampliación, a la izqda. en la imagen). El inmueble se edificó para la actual familia propietaria para el negocio de la fabricación de electrodomésticos, que se finalizaría en los años 60. En toda la zona del Gall existen numerosos ejemplos de antiguas empresas del sector electrodomésticos como por ejemplo la fábrica Braun o la antigua Corberó, ahora transformada en oficinas.

## Descripción:

Edificio industrial / comercial de 7 plantas destinado a alquiler.

Espacios de 40 a 1.200 m2.

Cada planta tiene unos 1.200m2, preparados para ser distribuidos de acuerdo con las necesidades del inquilino. Tiene una amplia entrada con acceso para grandes camiones, 2 ascensores y 3 montacargas de uso mixta. Recepción y conserjería de atención a los inquilinos y los visitantes, que se puede ocupar de sus encargos.

Naves completamente desalojadas y diáfanas adecuadas para oficinas. Posibilidad de contratación de corriente eléctrica y gas sin limitación.

Sobrecarga de uso de las naves hasta 1.500 kg / m2. Montacargas con capacidad de carga hasta 1.500 kg.

## Detalles según información BCN Sud Economic Area:

**Precio:** En ALQUILER, sobre los 5€/m2/mes (ver rent-roll)

**Año de construcción:** 1966 (finalización 2ª fase 1972: ampliación edificio 132 y remonta)

**Tipo de propiedad:** Edificio Industrial

**Estado de la propiedad:** Reformado

**Número de Ascensores:** 5

**Potencia Eléctrica:** a consultar

**Fibra:** Sí

**Corriente Eléctrica:** Sí

**Calefacción:** No

**Altura del Techo:** 4 m

**Número de Plantas:** 7

**Plazas de Aparcamiento Exterior:** 4

**Instalación Ignífuga:** Sí

**Muelle de Carga:** Sí

**Montacargas:** Sí

**Certificado de eficiencia energética:** No



## Ficha Catastral:


**GOBIERNO DE ESPAÑA**    **MINISTERIO DE HACIENDA**  
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**3104613DF2830C0001TH**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**LOCALIZACIÓN**  
 AV CORNELLA 128  
 08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

**USO PRINCIPAL** Industrial    **AÑO CONSTRUCCIÓN** 1972  
**COCIENTE DE PARTICIPACIÓN** 99,999900    **SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²)** \*\*

**PARCELA CATASTRAL**

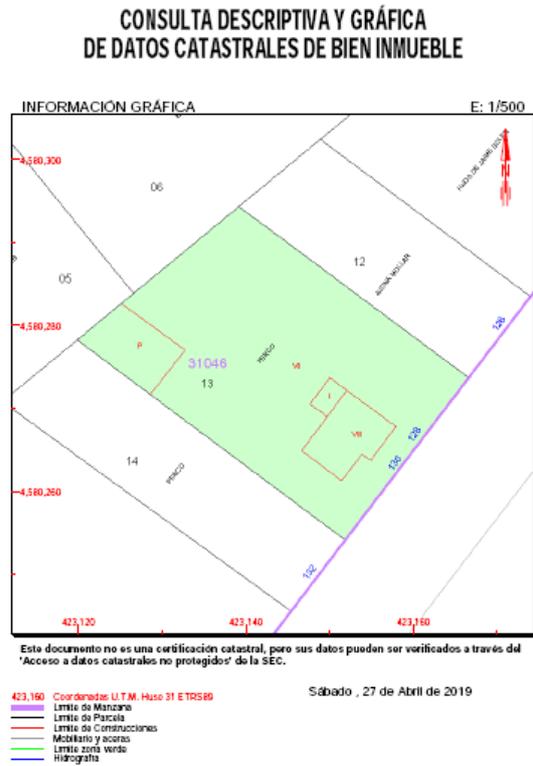
**SITUACIÓN**  
 AV CORNELLA 128  
 ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** 5.840    **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)** 908    **TIPO DE FINCA** Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Puerta	Fuente	Superficie m²
INDUSTRIAL	1	01	01	824
INDUSTRIAL	1	02	01	824
INDUSTRIAL	1	03	01	824
INDUSTRIAL	1	04	01	824
INDUSTRIAL	1	05	01	824
INDUSTRIAL	1	06	01	824
INDUSTRIAL	1	AL	01	62
INDUSTRIAL	1	00	01	834

**ELEMENTOS COMUNES**




**GOBIERNO DE ESPAÑA**    **MINISTERIO DE HACIENDA**  
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**3104614DF2830C0001FH**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**LOCALIZACIÓN**  
 AV CORNELLA 132  
 08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

**USO PRINCIPAL** Industrial    **AÑO CONSTRUCCIÓN** 1966  
**COCIENTE DE PARTICIPACIÓN** 99,999900    **SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²)** \*\*

**PARCELA CATASTRAL**

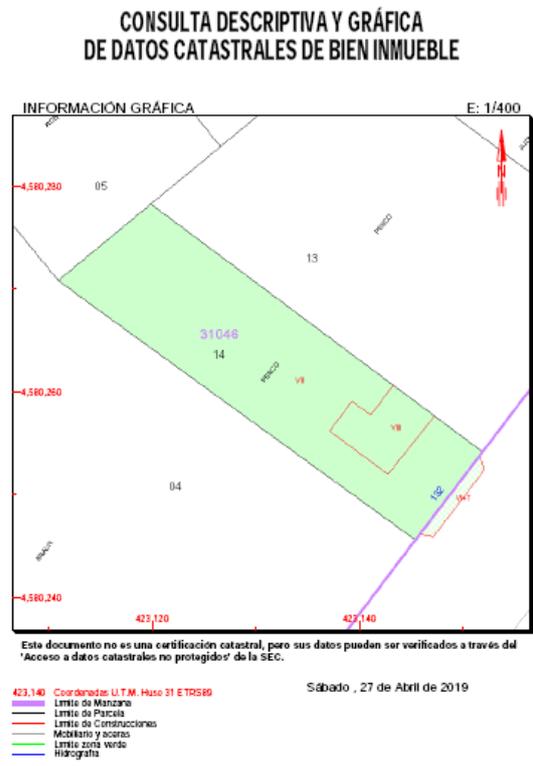
**SITUACIÓN**  
 AV CORNELLA 132  
 ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** 3.354    **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)** 455    **TIPO DE FINCA** Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Puerta	Fuente	Superficie m²
INDUSTRIAL	1	01	01	475
INDUSTRIAL	1	02	01	475
INDUSTRIAL	1	03	01	475
INDUSTRIAL	1	04	01	475
INDUSTRIAL	1	05	01	475
INDUSTRIAL	1	06	01	475
INDUSTRIAL	1	00	01	459
INDUSTRIAL	1	TR	01	45

**ELEMENTOS COMUNES**



## Situación Arrendaticia Actual y Gastos Edificio PERCO:



Actualmente el edificio PERCO se encuentra ocupado por una variedad de empresas y usuarios. A excepción de dos contratos con una empresa dedicada al selfstorage, el resto de unidades ocupadas se encuentran en situación de tácita renovación trimestral a la fecha actual. Dicho lo anterior la citada empresa de selfstorage formalizó un contrato de 5 años a finales de 2016 pero que la actual Propiedad puede cancelar en cualquier momento.

Según el rent-roll aportado por la misma, existe una ocupación actual inferior al 50%. En concreto, había ocupados a fecha diciembre 2018 un total de 3.300 m<sup>2</sup> en 28 unidades y quedaban desocupadas 41 unidades correspondientes a 4.829 m<sup>2</sup>, sobre un total alquilable de 8.128 m<sup>2</sup> y 69 unidades de superficie neta alquilable (sin zonas comunes).

Los ingresos totales por alquileres mensuales en la misma fecha son de 14.920 €/mes, es decir a un ratio medio de 4,52€/m<sup>2</sup>/mes. La renta máxima del edificio es de 5€/m<sup>2</sup>/mes. Los gastos repercutibles actuales son 4.950 €/mes, equivalentes a 1,5€/m<sup>2</sup>/mes, que corresponden a un ratio substancialmente menor al de mercado por las características y servicios del edificio.

Los gastos totales de la Propiedad ascienden a 125.200 €, equivalente a 1,13€/m<sup>2</sup>/mes. Dichos gastos incluyen el IBI, personal, ascensores, mantenimiento y consumos.

## 5. Estudio Mercado

Sin lugar a dudas, Barcelona posee ya características similares a otras capitales mundiales derivadas de la globalización de los últimos años propiciadas principalmente por los cambios tecnológicos. También existe un cambio de paradigma general respecto a la vivienda por los cambios socio-culturales de las nuevas generaciones y por un efecto demográfico obvio. Por otro lado, se dan las condiciones ideales para captar una audiencia internacional que se ve atraída a Barcelona, tanto para trabajo como para sobre todo una vida personal mejor y encima más económica que en sus países natales.

Los millennials están mucho menos apegados a pertenencias fijas como vehículos, casas y ropa que las generaciones anteriores. Son más flexibles, móviles y aventureros. En el sector inmobiliario, esto se ha traducido en una mayor demanda de alquileres en lugar de hipotecas entre este grupo demográfico. En los Estados Unidos, por ejemplo, la generación Millennial ha impulsado la demanda de apartamentos de alquiler. Esto es particularmente importante, ya que tras un aumento en la tasa de natalidad y la inmigración, los Millennials ahora superan en número a la Generación X, nacidos entre 1965 y 1979.

### *Precios de las Viviendas y el Esfuerzo del Alquiler en Barcelona:*

Como resultado de todo lo anterior, se da un problema evidente de acceso a la vivienda, especialmente para el mercado doméstico, que implica tensiones entre oferta y demanda que derivan en una menor asequibilidad general, cuya tendencia además es al alza. Según CBRE Residential, la capital catalana lidera la escalada de la vivienda en el mundo en 2018 con un incremento de precios respecto al año anterior del 17%.

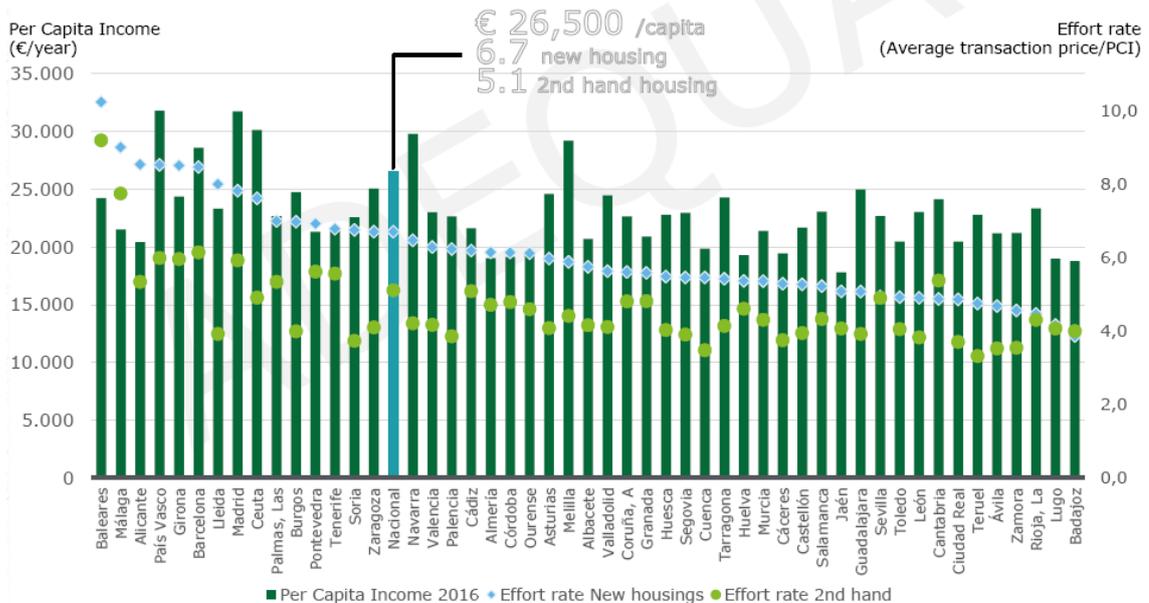
Paralelamente, según los datos de la empresa Alquiler Seguro de gestión de arrendamientos, el esfuerzo para pagar el alquiler es excesivo en varias comunidades españolas. Catalunya, con un ratio medio del 42% ocupa la tercera posición por detrás de Baleares (46%) y Madrid (43%). Sin embargo, si estos resultados los trasladamos a Barcelona y su área de influencia inmediata, es posible que el citado ratio sea incluso más grave por los condicionantes y restricciones geográficas y del propio planeamiento de la ciudad.



## c) Spanish Residential Market Overview Effort rates and Per Capita Income

**Baleares, Málaga, Alicante** and **País Vasco** are the provinces where families would have to make the **biggest effort** to buy a new house, with prices being more than 8.5 times the average annual salary.

**Effort rates among families**  
By province | 2016  
Source: INE, Registradores and Deloitte

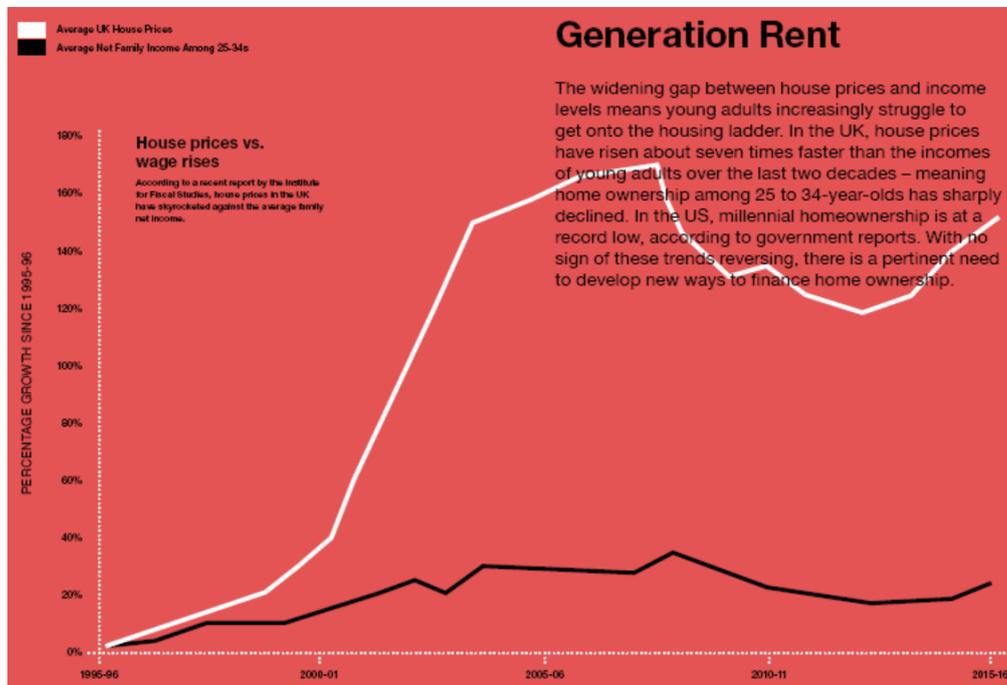


De hecho, uno de las soluciones al problema de la vivienda que se están debatiendo por los expertos es el aumento de la densidad de edificación. Se reivindica una planificación urbanística para incrementar el parque de vivienda público y que se puedan crear pisos asequibles. Si comparamos la densidad de Barcelona (15.000hab/km<sup>2</sup>) con ciudades como Nueva York (56.000hab/km<sup>2</sup>), París (36.000hab/km<sup>2</sup>) o sin ir más lejos Hospitalet (23.000hab/km<sup>2</sup>), vemos que existe un recorrido.

Según el Observatori del Habitatge, se está construyendo por debajo del crecimiento vegetativo; tenemos que empezar a estudiar hasta qué punto se puede incrementar la densidad ya que si continuamos así, para el año 2040 acabaremos perdiendo población. Según el actual planeamiento se permitiran para ese año 60.000 viviendas pero las necesidades reales ascienden a 250.000 según los expertos.

La colaboración público-privada se considera necesaria para disponer de pisos a precios moderados. Las administraciones están muy centradas en emergencia habitacional, situación que ha provocado que todo el mundo se olvide de generar viviendas asequibles entre 600-800€ mensuales.

## Precio Vivienda vs Incremento Salarios



Imagine Report (IKEA), 2018

## Precio de Mercado zona Esplugues:

Según el presente estudio de mercado, el precio del alquiler de la zona se sitúa alrededor de los **11-12€/m<sup>2</sup>** en base a los comparables encontrados. Esta ratio implica un alquiler medio de **1.014€/mes por una vivienda de media en la zona de 82 m<sup>2</sup>**. De este modo, en el modelo tradicional de alquiler el 80% de la oferta son viviendas entre 50 y 90 m<sup>2</sup>, por tanto a una horquilla de precios de 550-1.080€/mes. Por contra, en el modelo objeto de estudio del coliving, se disfruta no solo de unos servicios y comodidades sino que además se usan una zonas comunes importantes del edificio que según el presente estudio puede estar alrededor de una media de 15-20 m<sup>2</sup> adicionales por residente.

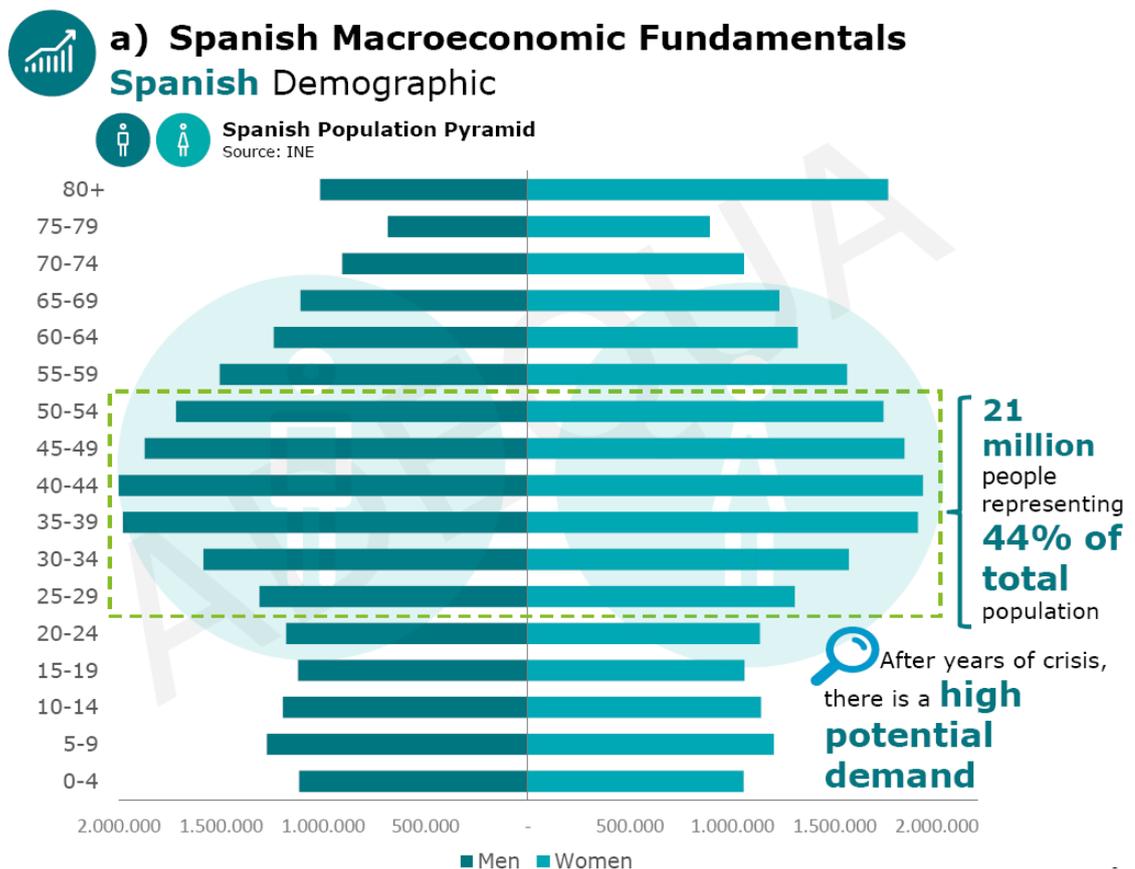
En base a lo anterior, el importe del alquiler debería ajustarse en el caso del coliving por tratarse de un producto que no comparable con las viviendas convencionales ni en superficie ni tampoco en servicios ya que según el modelo coliving, el precio mensual incluye estos servicios. En el caso objeto de estudio, pensamos que en condiciones normales, un **ajuste del precio medio entre un 15-20% por debajo del alquiler medio de una vivienda de unos 800€/mes, es decir en la horquilla 600-750€/mes**. En definitiva, se trata de ofrecer más servicios, más comodidad y practicidad por menos importe y de forma flexible. Pensamos que, en función del target de cliente, el diseño y las superficies de partes privativas así como las de uso común es esencial para el éxito del proyecto.

## Mercado Potencial y consecuencias del cambio tecnológico presente:

Según un estudio de Deloitte con datos del INE, en el año 2018 el número de potenciales clientes que deberían acceder por primera vez a la vivienda en la pirámide poblacional de España representa actualmente un total estimado de 21 millones, es decir el 44% de la población española. Los años de crisis y la incerteza entre las edades 25 y 55 años, hacen que la demanda potencial se haya incrementado brutalmente.

En el siguiente grafico puede verse el potencial de demanda en vivienda a nivel español.

**Deloitte.**



Los profundos cambios tecnológicos, además de permitir la deslocalización a Barcelona de rentas más altas, están creando además otros problemas como hemos mencionado anteriormente. Esto es, a pesar del ruido interminable de la vida de la ciudad, hay un silencio ensordecedor que está rampante en estas metrópolis bulliciosas: la soledad.

La ironía actual es que aunque existen millones de personas que viven en áreas urbanas y mientras las conexiones digitales están en su punto más álgido, aún hay innumerables personas que sufren aislamiento a pesar del bullicio de la ciudad. Solamente en el Reino Unido, la soledad afecta a aproximadamente 9 millones de personas.

Pero la edad no es la única causa de la soledad. Las transiciones en la vida, como mudarse de casa, cambiar de trabajo, los traslados de los hijos o el duelo tras la muerte de la pareja pueden actuar como desencadenantes de la soledad crónica.

Un estudio de Smith y Holt-Lundstad sugiere que la soledad es tan perjudicial para la salud como fumar 15 cigarrillos al día. Esa es una de las principales causas de preocupación.



*Parada del Trambaix delante de la puerta del Edificio Perco, Estació Montesa*

## Oferta de Servicios en los actuales Co-living:

Los servicios o “beneficios” incluidos habitualmente para los residentes de los coliving analizados incluyen, entre otros:

- Zonas de trabajo
- Wi-Fi de alta velocidad
- Cocinas equipadas de última generación
- Cine y clases nocturnas
- Eventos y talleres
- Refrescos y bebidas gratuitas
- Servicio de lavandería
- Servicio de limpieza
- Comidas al aire libre
- Instalaciones de gimnasio y spa
- Concierge / Atención al cliente 24/7
- Cámaras de seguridad
- Jardines o terrazas comunitarias

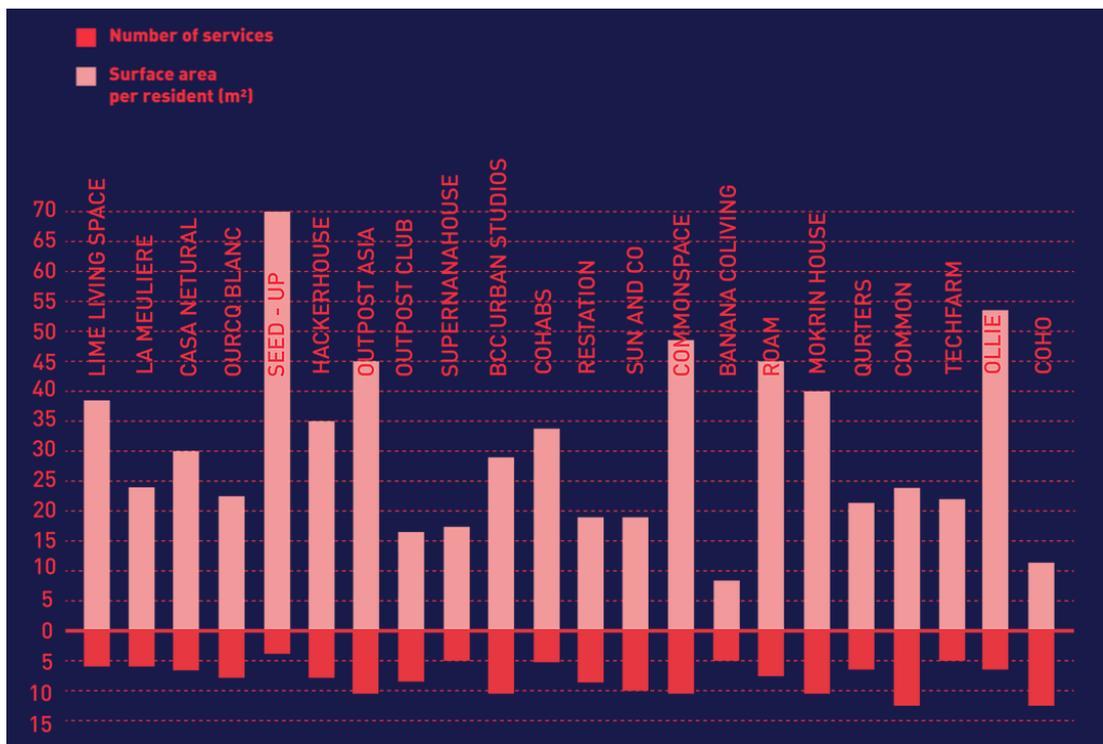
**La vida en comunidad** se ha convertido en uno de los principales **desafíos de diseño** que enfrentan los arquitectos y diseñadores de interiores en varios niveles.

El co-living, por lo tanto, significa que los hogares se están convirtiendo cada vez más en **lugares de geometría variable** capaces de albergar varias generaciones diferentes y distintos tipos de familias y comunidades con hábitos, valores, intereses y opciones de vida compartidos.



*El diseño de la parte privada del co-living es clave: minimización zonas de día implica maximización de unidades?*

Según la encuesta HOMY, la superficie media por residente es independientemente del número de servicios ofrecidos y la cantidad promedio de espacio compartido tampoco está relacionada con el número de servicios ofrecidos:



## Recomendaciones sobre Co-Living:

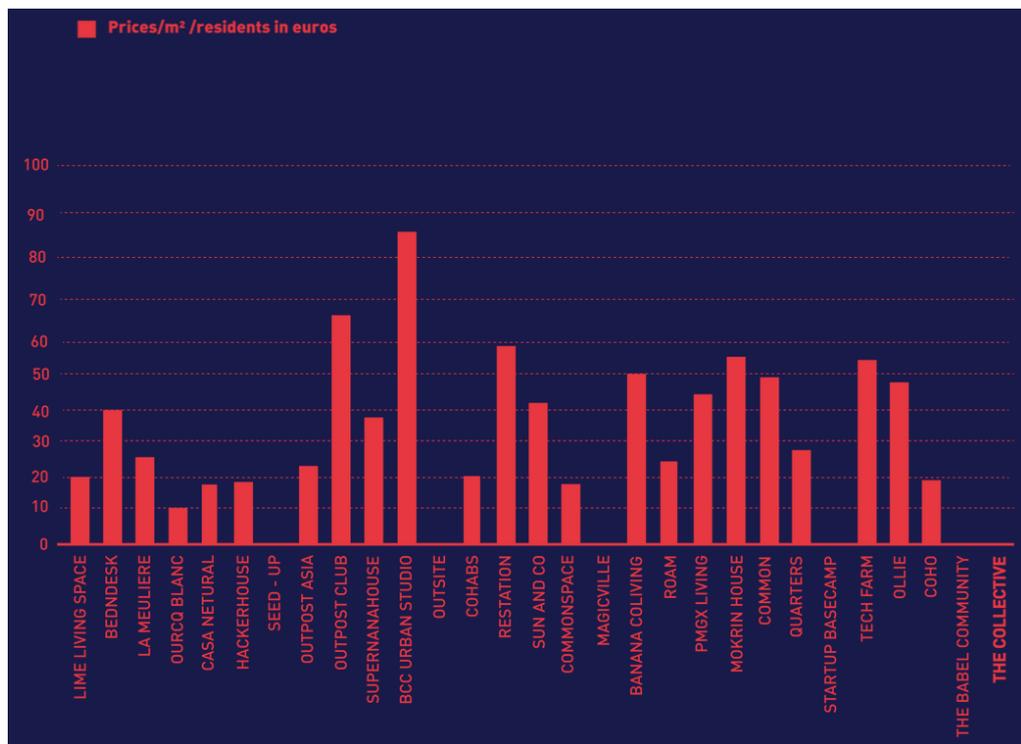
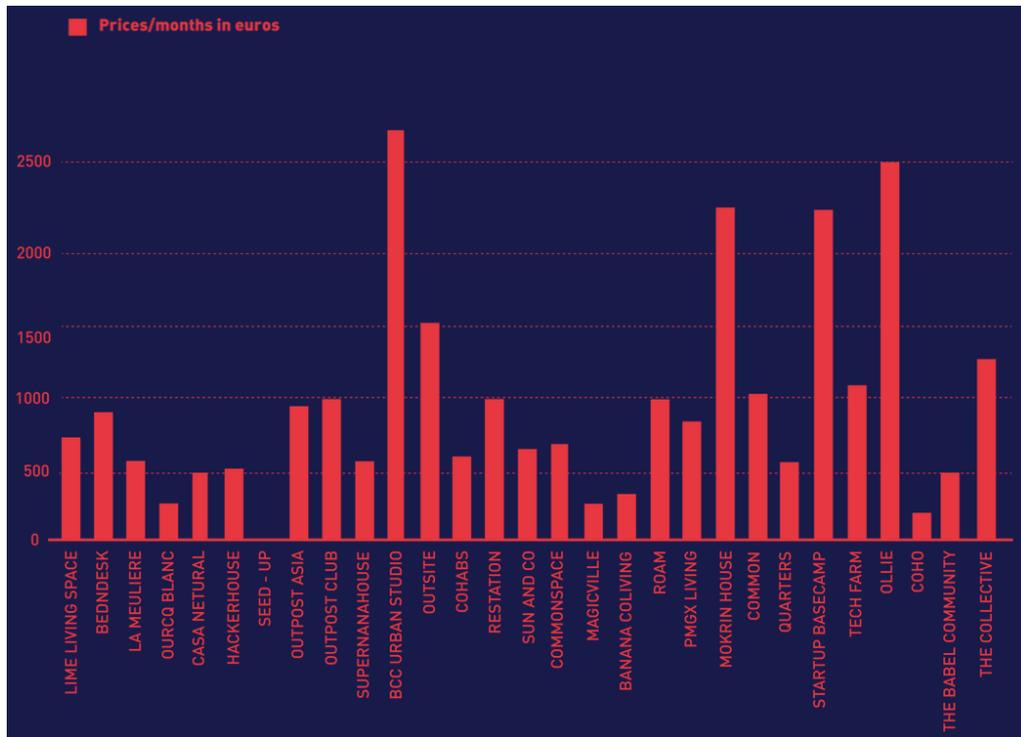
- Según HOMY, la gran mayoría de los proyectos de coliving (75 por ciento) están fuera del núcleo urbano o del centro de las áreas metropolitanas. Dicha investigación apunta a espacios de coliving agrupados fuera de los centros urbanos.
- Otra característica crítica analizada por HOMY, fue que cada una de las instalaciones de coliving que observaron estaba ubicada a poca distancia del transporte público (10 minutos a pie).
- La investigación de HOMY también encontró que la mayoría de las empresas de coliving tienden a ubicarse en instalaciones con otro uso, pero eso está empezando a cambiar a medida que el movimiento crece en tamaño y alcance. La industria también tiende hacia espacios que se construyen desde cero con coliving en mente ya que desde 2016 hasta la actualidad se ha pasado de una cuota del 12% al 27% sobre el total de proyectos a nivel global.
- Más del 60% de los residentes analizados eran empleados por cuenta ajena y freelancers.
- El 93% estaban en la franja de edad entre los 20-35 años; el más joven tenía 7 años y el más mayor 75.
- Por procedencia, más del 60% son del propio país.
- El 77% son monoparentales o “singles” y el resto parejas.
- Por sexo, el 60% son hombres.
- Por número de residentes, únicamente el 16% de los proyectos analizados tiene un número de plazas superior a 50 unidades.



- El 90% de los operadores de coliving forman su comunidad con herramientas de comunicación digital. Este es uno de los primeros pasos en la creación de un espacio coliving. Se dirige el 90% de los espacios coliving por un community manager.
- Existe una variabilidad importante en la duración contractual según cada caso y que es independiente con los servicios ofrecidos. Podemos apuntar que los colivings de mayor tamaño se encuentran de media entre los 5-10 meses. El 73% de los residentes permanecen más de 6 meses y solo el 4% permanece entre 3 y 6 meses.



La valorización de los espacios coliving sigue un camino distinto a la lógica del mercado inmobiliario tradicional. Alquilas un espacio que ofrece una nueva experiencia.



## 6. Conclusiones

Se habla de un cambio “estructural” por la transformación demográfica y el *coliving*, ofrece la posibilidad de aumentar la densidad en activos residenciales y maximizar la ocupación. Es una manera sobre todo de crear una mayor cantidad de hogares asequibles para la mayoría, a través de un mejor uso del espacio y compartiendo los costes con otros.

Con el auge de la economía colaborativa, trasladarse a un coliving es una opción práctica e inteligente para muchos habitantes de la ciudad. Ya sean “millennials o boomers”, el coliving puede ser una gran oportunidad para aquellos que buscan un hogar económico-eficiente, flexible y con una comunidad integrada.

Para los jóvenes adultos, el coliving puede ponerlos en entornos con personas de ideas afines, mientras a su vez, reducen las posibilidades de que el aislamiento social tenga lugar en el futuro.

### *Mejora la capacidad de andar*

No es ningún secreto que caminar tiene grandes beneficios para la salud. Desde la reducción del riesgo de enfermedades cardíacas y infarto hasta la disminución del estrés y la ansiedad, el caminar sin duda puede mejorar la calidad de vida.

Las comunidades prosperarán únicamente a través de una mayor interacción y apoyo social, según los expertos. Éstos fomentan el diseño para una mayor interacción con la comunidad, tanto las comunidades existentes como las nuevas, para alentar el compromiso social y maximizar el potencial completo de la comunidad.

Los vecindarios “friendly” con los peatones juegan un papel importante en el cultivo de vínculos y relaciones con la comunidad. Vivir en áreas que sacan a las personas de sus autos y las llevan a las calles puede ayudar a manejar la soledad. De hecho, Harvard Health informa que salir al exterior durante el día puede combatir la depresión y el cáncer y aumentar la felicidad. Gracias a la vitamina D durante el día, dar un paseo puede ser exactamente lo que recetó el doctor cuando se trata de evitar las vibras solitarias. Además, ayuda cuando los edificios están a poca distancia de restaurantes, tiendas y lugares de trabajo.

### *Construir espacios verdes*

La verdor es básicamente sinónimo de paz, tranquilidad y serenidad. Por eso no es de extrañar que los espacios verdes urbanos, como los parques y los jardines comunitarios, sean cruciales para el bienestar mental de los habitantes de las ciudades. La accesibilidad a los espacios verdes de la comunidad promueve la interacción y la conexión social al tiempo que alivia la ansiedad. Para aquellos que luchan contra el aislamiento social, tener actividades atractivas en esos espacios verdes podría servir como un entorno de apoyo que puede ayudarles a superar sus luchas. Además, la incorporación de vegetación en los diseños de edificios y espacios de trabajo también puede tener grandes beneficios para sus habitantes.

Los espacios verdes pueden aumentar la moral, la productividad y reducir el estrés. De hecho, un informe reciente de la Universidad de Twente, VU Amsterdam y CBRE encontró que la implementación de la vegetación en el diseño del lugar de trabajo tiene beneficios sustanciales. El estudio de 124 empleados en la oficina de CBRE en Ámsterdam encontró que agregar plantas a la oficina generó mayor energía en el 76 por ciento de los trabajadores encuestados. El 78 por ciento de los empleados reportó un aumento en la felicidad, mientras que los sentimientos de salud mejoraron en un 65 por ciento.

Gracias a los diseños comunitarios emergentes y los espacios verdes comunes, las ciudades pueden crear espacios felices y prósperos que promuevan el bienestar de la salud mental. Con un diseño atento, los promotores tienen el poder de ayudar a reducir la cantidad de personas que sufren en soledad y silencio.

#### *Real Estate disruptivo:*

El fenómeno de la economía colaborativa ya ha dejado su huella en sectores como el de los automóviles, la ropa y plataformas peer-to-peer, por lo que no es sorprendente que los inmuebles se hayan convertido en el próximo foco de disrupción profunda.

En el presente estudio hemos destacado algunos de los ejemplos que operan en la actualidad con éxito. Sin embargo, existen otros casos de proyectos que han sido un fracaso en el mundo del coliving como Krash, Campus o incluso los problemas que han tenido gigantes como WeLive.

Finalmente, destacar también que temáticas como el coliving es la razón por la que actualmente los inversores están poniendo el foco en nuevos segmentos menos expuestos a ciclos económicos y más ligados a las nuevas tendencias demográficas y tecnológicas, según un informe de PwC.

## 7. Referencias

- HOMY, initiative being led by research laboratory arm (Re: bond), of Bond Society, a French architecture firm. [www.homy-coliving.com](http://www.homy-coliving.com)
- Millennials Infographics, GOLDMAN SACHS
- IMAGINE, Issue 2; Space10 & Urban.Agency
- IKEA Lab Studio, Onesharehouse2030.
- Documentary: a radical experiment in communal living; [www.Onesharedhouse.com](http://www.Onesharedhouse.com)
- The Class of 2020; <https://theclassof2020.org/research/>
- MINI LIVING, coliving en Milan donde los apartamentos miden 30 m2 en base a su experiencia en productos reducidos.
- CBRE, Head of Multifamily US - Jeanette Rice
- KNIGHT FRANK, Co-Living rent a lifestyle
- CUSHMAN & WAKEFIELD, Microapartments
- Eje Prime, coliving el siguiente paso del coworking.
- Co-Living Blueprint, Karla Pope
- Kanda Consulting, RSA report: Co-Living and the Common Good
- Euromonitor, coliving a top consumer trend. TOP 10 GLOBAL CONSUMER TRENDS.
- Emerging Trends in Real Estate 2019, PWC; <https://www.youtube.com/watch?v=AOcwFw5o8Bw>
- Co-Living VIDEO: <https://www.cbre.co.uk/services/business-lines/development/residential-capital-markets-conference-2018>
- Survey Monkey, October 2017, 32 participants, all coliving operators
- BCN Sud Economic Area, [www.bcnsud.com](http://www.bcnsud.com)
- Coliving Club, <http://colivingclub.org>; (terms & conditions) [www.coliving.com](http://www.coliving.com)
- Coliving Market Place: <https://www.colivinghub.co/>

## 8. Anexos

- Informes Valoración Goolzoom, 25 marzo 2019 – 30 abril 2019
- Noticia Expansion, Jueves 25 abril 2019
- Noticia Cinco Días, Miércoles 27 marzo 2019
- Noticia Cinco Días, Lunes 29 abril 2019
- Master Co-Living List 2018

