



ICADE, Universidad Pontificia Comillas

COLIVING, O UNA NUEVA FORMA DE ENTENDER LA VIDA EN COMÚN

Autor: Carmen López Sánchez

Clave: 201805530

Director: María Belén Aldecoa Martínez

MADRID | MARZO, 2023

Resumen ejecutivo:

El propósito de este trabajo es presentar el coliving como una alternativa al alquiler residencial tradicional entre los jóvenes profesionales. El coliving es un modelo de vivienda en el cual las personas alquilan un estudio o alojamiento privado, ya sea individual o compartido, y además tienen acceso a distintos espacios y servicios comunes como gimnasio, espacios de coworking, jardines, cafetería, etc.

El estudio constará de dos partes, en primer lugar, un análisis comparativo del mercado residencial tradicional y del modelo coliving. En esta sección, se analizarán tanto las nuevas tendencias que afectan a los jóvenes como los precios y características de ambos modelos residenciales. De esta forma, podremos determinar las fortalezas y debilidades de ambos, así como las posibles oportunidades que ofrece el coliving.

Por último, se realizará un análisis cuantitativo de los resultados de una encuesta dirigida a los jóvenes, para poder determinar y definir la opinión que tienen los jóvenes actualmente acerca de este nuevo modelo de vivienda. Para ello, además de los resultados, se explicarán previamente las variables a analizar.

Palabras clave: coliving, tendencias, Real Estate, residencial, vivienda, jóvenes, alternativa.

Abstract:

The purpose of this paper is to present coliving as an alternative to traditional residential rental among young people. Coliving is a housing model in which people have a private studio or accommodation, either individual or shared, and also have access to different common spaces and services such as gym, coworking spaces, gardens, cafeteria, etc.

The study will consist of two parts, first, a comparative analysis of the traditional residential market and the coliving model. In this section, we will analyze both the new trends affecting young people and the prices and characteristics of both residential models. In this way, we will be able to determine the strengths and weaknesses of both, as well as the possible opportunities offered by coliving.

Finally, a quantitative analysis of the results of a survey addressed to young people will be carried out, in order to determine and define the opinion that young people currently have about this new housing model. For this purpose, in addition to the results, the variables to be analyzed will be explained beforehand.

Keywords: coliving, trends, Real Estate, residential, housing, young people, alternative.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. PRIMERA PARTE: INTRODUCCIÓN	5
1.1. CONTEXTUALIZACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA	5
1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	6
1.3. METODOLOGÍA	6
1.4. ESTRUCTURA	6
2. SEGUNDA PARTE: MARCO TEÓRICO.....	8
2.1. CONCEPTO DE COLIVING Y CONTEXTO	8
2.2. ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL TRADICIONAL	12
2.3. IMPACTO DE LAS NUEVAS TENDENCIAS SOCIALES EN EL SECTOR	17
2.4. ANÁLISIS DEL COLIVING COMO ALTERNATIVA	25
3. TERCERA PARTE: ANÁLISIS EMPÍRICO	30
3.1. DEFINICIÓN DEL PÚBLICO OBJETIVO.....	30
3.2. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS CUALITATIVOS, TÉCNICA Y VARIABLES	32
3.3. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.....	34
4. CONCLUSIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	41
4.1. CONCLUSIONES	41
4.1. POSIBLES INVESTIGACIONES FUTURAS	43
5. BIBLIOGRAFÍA.....	47
6. ANEXOS.....	52

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Evolución del IPV en España.....	13
Figura 2. IPV (en miles €) por CCAA 2022 T3	14
Figura 3. Evolución de los precios de las viviendas en alquiler (€/m ²) en España	15
Figura 4. Precio medio de alquiler (€/m ²) por CCAA.....	16
Figura 5. Alquiler (€/mes) del coliving frente a un estudio privado en Europa	25
Figura 6. Matriz DAFO	28
Figura 7. Expectativas de independencia	35
Figura 8. Principales motivos que frenan a los jóvenes a independizarse.....	36
Figura 9. Variables prioritarias al elegir vivienda	37
Figura 10. Opinión acerca de espacios y servicios comunes.....	37
Figura 11. Servicios más valorados	38
Figura 12. Porcentaje de la muestra que viviría en un coliving	39

1. PRIMERA PARTE: INTRODUCCIÓN

1.1. Contextualización y justificación del tema

Los últimos años, especialmente después de la pandemia del COVID-19, se han caracterizado por el dinamismo y los numerosos cambios. Han aparecido nuevas tendencias que afectan a nuestro día a día y a la forma en la que nos relacionamos con el mundo. Tras el confinamiento, se busca volver a generar un sentimiento de comunidad o pertenencia, relacionarse con personas de distintas culturas, potenciar la flexibilidad y la orientación al coworking o teletrabajo. Además, aumenta la preocupación tanto por el medio ambiente como por la calidad de vida. Según la sociedad evoluciona e incorpora estas nuevas tendencias, el sector “living” también evoluciona del sector tradicional a uno más orientado a la tecnología y estilo de vida urbano que fomente la sostenibilidad (CBRE, 2020).

A estos cambios sociales hay que sumarle la tendencia al alza de los precios de la vivienda en la mayoría de ciudades europeas, lo que fomenta la búsqueda de una alternativa más asequible. Así, se populariza y aumenta la inversión en coliving, un modelo de vivienda alternativo el cual fomenta la vida sostenible y en comunidad mediante la oferta de servicios y espacios comunes.

Este modelo ha ganado presencia en las principales ciudades europeas, y se populariza especialmente entre la población más joven, quien dada su situación económica precaria o menos estable, suelen optar por el alquiler frente a la compra. Este modelo, además de ser más económico, les ofrece la oportunidad de crear relaciones con los otros miembros de sus comunidades, pues los coliving suelen estar diseñados para un público en concreto.

En el caso de España, este mercado está aún en su etapa inicial, pero presenta grandes oportunidades de crecimiento a pesar de algunas restricciones legales. Por ahora, el coliving en España no cuenta con una normativa específica y concreta que lo regule, lo que puede ser un obstáculo para su implementación en algunas ciudades del país. Sin embargo, es importante destacar que existen proyectos en desarrollo que podrían contribuir a una mayor comprensión del sector y, por ende, a una mayor claridad en cuanto a su regulación. En este sentido, se espera que la planificación de estas nuevas

iniciativas pueda impulsar la adopción del coliving en España y generar un marco legal más definido y estable (JLL, 2021).

1.2. Objetivos de la investigación

El objetivo principal de este trabajo es analizar el coliving como un modelo alternativo, no sólo de vivienda, sino de estilo de vida, para los jóvenes españoles. Para ello, se hará un análisis comparativo con el modelo residencial tradicional, para así identificar las oportunidades y desventajas que ofrece este modelo alternativo. Además, se identificarán nuevas tendencias como la flexibilidad o la globalización, para medir el impacto que tienen en la vida y preferencia de los jóvenes, y, por tanto, su relevancia e influencia en este nuevo modelo de vivienda.

Por último, se analizará la información y datos cuantitativos recabados de un estudio dirigido al público objetivo (jóvenes entre 18 y 35 años), para estudiar la opinión actual de los jóvenes con respecto a este modelo innovador. Todo ello nos permitirá determinar la viabilidad y nivel de atracción del coliving como alternativa al modelo residencial tradicional.

1.3. Metodología

La metodología de este estudio se compondrá de dos partes. La primera consistirá en un análisis comparativo con el mercado residencial tradicional para determinar las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas del coliving como alternativa. Este apartado incluirá distintas variables que también afectan a la actual realidad de los jóvenes, como su actual situación económica más precaria y distintas tendencias socio-culturales.

En segundo lugar, se realizará un estudio empírico mediante la recopilación de datos cuantitativos. Esta parte consistirá en analizar los resultados de una encuesta dirigida a un número significativo de jóvenes españoles (218 respuestas recabadas). Este método nos permitirá conocer la visión y opinión actual que tienen los jóvenes sobre esta alternativa.

1.4. Estructura

Para lograr los objetivos mencionados anteriormente, el presente estudio se dividirá en las siguientes partes:

- En primer lugar, se planteará el marco teórico en el que se desarrollará la investigación. Este a su vez constará de los siguientes sub-apartados:
 - o El concepto de coliving: se desarrollará su surgimiento en Dinamarca, su definición y tipos, así como las tendencias en distintas ciudades.
 - o Análisis del mercado residencial tradicional: se desarrollará un contexto económico general, remarcando el impacto de la crisis financiera e inmobiliaria del 2008 y la crisis post-pandemia. Posteriormente, se analizará concretamente la evolución de los precios de la vivienda tanto en España como por comunidades autónomas, para finalizar con un análisis de la compra de vivienda frente al alquiler y la situación específica de los jóvenes españoles.
 - o El impacto de las nuevas tendencias: se desarrollarán distintas tendencias socio-culturales que tienen un impacto tanto en el sector, como en la vida de los jóvenes. Estas son: la concienciación por el medio ambiente, la flexibilidad, la globalización y avances tecnológicos y nuevos hábitos de vida.
 - o Análisis del coliving como alternativa: una vez analizado todo lo anterior, se elaborará una matriz DAFO para establecer las ventajas e inconvenientes que presenta este nuevo modelo de vivienda, frente al residencial tradicional.
- En segundo lugar, se procederá a realizar un análisis empírico del coliving como una alternativa real. Para ello se analizarán las respuestas y datos recabados de una encuesta dirigida al público objetivo. Previamente, se definirá dicho público objetivo, así como las variables a analizar.
- Por último, se resumirán las ideas principales debatidas en el estudio, destacando los puntos más relevantes. Tras haber analizado las conclusiones alcanzadas y sus implicaciones, se incluirán posibles investigaciones futuras.

2. SEGUNDA PARTE: MARCO TEÓRICO

2.1. Concepto de coliving y contexto

El concepto de cohousing nació en Dinamarca entre finales de los años 60 y principio de los 70, cuando un grupo de personas quisieron potenciar la vida en comunidad al compartir determinados espacios. La primera comunidad se encontraba en Ny Hammersholt (al norte de la ciudad de Copenhague), pero se fue expandiendo por toda Dinamarca y el resto de países nórdicos rápidamente. Algunos jóvenes estudiantes extranjeros de arquitectura descubrieron este nuevo modelo de vida y lo implantaron por EEUU también. Así, el modelo del cohousing se fue expandiendo de manera global (Info Residencias, 2015).

Actualmente, el coliving o cohousing se refiere a un tipo de vivienda en la que las personas tienen un espacio privado, pero además tienen acceso a una serie de servicios e instalaciones comunes, como por ejemplo gimnasios, comedores, salas de juego o de cine y jardines. El espacio privado puede ser desde un apartamento entero o incluso casa, hasta un estudio o habitación individual.

En los últimos años se han popularizado estas viviendas compartidas con un amplio abanico de instalaciones comunes que pueden alquilarse. El tamaño de los espacios privados y comunes varían en función del precio y de las tendencias de cada ciudad (Corfe, 2019).

Antes de profundizar en la evolución de esta tendencia residencial en las principales ciudades europeas, es importante explicar la diferencia entre el término “cohousing” del “coliving”. Según se publicaba en Idealista News, el cohousing suele referirse a aquellos propietarios de viviendas concentradas en un mismo edificio, mientras que el coliving se refiere a aquellos individuos que alquilan un espacio, ya sea una habitación o un apartamento entero (Morán, 2022). Aunque ambos cuentan con zonas comunes para los residentes, el coliving ofrece más servicios a la comunidad ya que se centra más en cubrir las necesidades del ámbito social y cultural de los residentes. En cuanto a la duración de la estancia, el cohousing suele ser para residencias si no permanente, de largo plazo, mientras que el coliving es una solución más bien temporal u ocasional. Por este motivo, el coliving está más orientado a los jóvenes, los cuales no

suelen buscar una residencia permanente nada más independizarse, tanto por su situación económica como por otros motivos sociales o culturales, como puede ser el deseo de mudarse al extranjero de manera temporal. Además:

El *coliving* aúna comunidades muy específicas de profesionales jóvenes y busca una ubicación urbana que permita disfrutar de todos los servicios de la ciudad, mientras que el *cohousing* está orientado a un mayor contacto con la naturaleza de una comunidad de personas entre las que abundan familias y personas mayores¹ (Gilmar, 2022).

El modelo del coliving específicamente terminó de desarrollarse y se popularizó en Silicon Valley (JLL, 2021), dónde empresas como Google querían tener un sitio específico dónde sus trabajadores pudiesen vivir y trabajar conjuntamente para potenciar el surgimiento de ideas y colaboración.

Teniendo en cuenta las diferencias mencionadas, este estudio se centrará en el análisis del coliving, pues para los jóvenes representa una alternativa interesante al alquiler tradicional.

A día de hoy, en Europa hay seis ciudades en las que esta nueva tendencia está ganando peso: Londres, Ámsterdam, Berlín, Milán, Viena y Madrid, capital del país dónde se centrará el estudio.

- Londres

Según un informe publicado por CBRE en 2020, el concepto de coliving en Londres consiste, principalmente, en el alquiler de pequeños estudios privados y grandes espacios comunes, que, de manera conjunta, forman el espacio de vida. Estos espacios comunes suelen ser gimnasios, salas de estar y, frecuentemente, cafeterías o salas en las que se ofrezca algún tipo de comida y bebida. Sin embargo, por lo que destacan es por sus

¹ Gilmar, A. (2022, 11 julio). *Qué es el Coliving y en qué se diferencia del Cohousing*. GILMAR | La casa de tus sueños. Recuperado el 12 de diciembre de 2022, de <https://www.gilmar.es/blog/diferencia-entre-coliving-cohousing/>

espacios comunes dedicados al coworking. Los residentes de la capital inglesa pagan un alquiler que incluye todos estos servicios.

- **Ámsterdam**

Por temas de licencias en los Países Bajos (los coliving tiene licencia de uso residencial en el país), en Ámsterdam los coliving suelen ser estudios individuales con numerosos servicios comunes, pero se requiere una estancia mínima de 12 meses. Esto podría suponer una desventaja comparándolo con otras ciudades europeas, las cuales admiten estancias de un mínimo de 3 meses (estas tendrían una licencia de hotel) o incluso de uno. A algunos jóvenes les encanta viajar y cambiar de destino con frecuencia, por lo que esa posibilidad de tener estancias más cortas les puede resultar atractivo.

Sin embargo, en Holanda se ofrece un contrato de arrendamiento especial para los jóvenes (18 a 27 años), el cual permite el alquiler del coliving por un periodo de 5 años con posible extensión de otros 2, pensado más para el largo plazo que otras ciudades europeas (CBRE, 2020).

- **Berlín**

Mientras que en la mayoría de ciudades europeas suelen predominar los coliving individuales (entendiendo por estos aquellos que son para una persona o pareja), en la capital alemana suelen ser habitaciones más que estudios privados. Por lo tanto, además de compartir los espacios comunes con el resto de la comunidad, también comparten espacios como el baño o la cocina dentro de la propia vivienda.

En cuanto al periodo de la estancia, al contrario que la capital holandesa, los coliving de Berlín admiten residentes desde una única noche hasta un año. Además, al exigirlo la ley, los coliving alemanes cumplirán con los estándares de sostenibilidad como los certificados LEED (CBRE, 2020). Estos certificados, de las siglas Líder en Eficiencia Energética y Diseño Sostenible en castellano, reconocen que el edificio o vivienda está construido según los estándares de eco-eficiencia así como que cumple con los requisitos de sostenibilidad.

- Milán

En Italia, a nivel legal, al no haber una definición explícita del término coliving, ocurre lo mismo que en los Países Bajos y las licencias que les otorgan son de uso residencial. Además, según indicó CBRE en 2020 en su informe sobre coliving, aunque haya algunos estudios individuales, la gran mayoría siguen la tendencia alemana. La mayor parte son apartamentos de tres a seis habitaciones, en los cuales se comparten las otras zonas comunes del alojamiento.

Sin embargo, cabe mencionar, que, aunque se está invirtiendo actualmente, no hay muchos coliving operativos en la ciudad.

- Viena

Los coliving más modernos de la ciudad de Viena suelen ser altos edificios que potencian combinar las nuevas tendencias de vida, el trabajo y el ocio. Por este motivo, no suelen ubicarse en zonas mayoritariamente residenciales, sino que en algunas ocasiones se sitúan en zonas de oficinas y van dirigidos a un público mayor (20 a 32 años) que otras ciudades europeas.

En su informe, CBRE también publicó que suele haber más demanda de estudios de menor tamaño, ya que son más económicos también. En cuanto a los coliving en proyecto, en Viena se están popularizando aquellos denominados “híbridos”, es decir, aquellos en los que en un mismo edificio hay coliving, hotel y residencia de estudiantes (2020).

- Madrid

Este estudio se centrará en el coliving en España, para lo que es esencial desarrollar brevemente el contexto actual del país.

Dado que se encuentra en pleno desarrollo, tampoco hay una legislación específica para el coliving, por lo que cada municipio decide si un activo podría estar destinado a convertirse en un coliving y a otorgar la licencia necesaria (hotel o uso residencial). Dependiendo de la licencia, los apartamentos tendrán un tamaño u otro (siendo las habitaciones de aquellos con licencia de hotel más grandes).

Los coliving en España dan bastante flexibilidad a los arrendatarios en comparación con el residencial tradicional al vincular a estos por menor tiempo a la vivienda (1-11 meses frente a 5-7 años). En cuanto a los tipos de vivienda, predominan tanto los estudios privados, como los apartamentos en lo que se alquilan las habitaciones y se comparten las zonas comunes como la cocina (CBRE, 2020).

Según apunta Ana Martínez, directora de operaciones de Urban Campus (empresa especializada en el coliving y coworking), en un artículo publicado en Idealista, este tipo de viviendas está ganando una gran popularidad entre los jóvenes trabajadores, especialmente entre aquellos que llegan nuevos a la ciudad y que rondan los 25 y 45 años. Esto se debe a que, debido a la globalización, cada vez las empresas mandan a sus trabajadores a otros países o ciudades por varias semanas o incluso meses para trabajar en proyectos específicos. Por tanto, estos coliving pretenden reunir y crear relaciones entre aquellas personas que se encuentran en una situación similar para crear ese sentimiento de comunidad, aún estando en un lugar nuevo o desconocido (Morán, 2022).

Urban Campus ha logrado esto en sus diferentes complejos, y tras un aumento en las solicitudes en un 154%, han decidido abrir uno nuevo en pleno centro madrileño (Atocha), añadiéndolo a su portfolio. Los precios de dicho coliving varían entre los 800€ y los 1500€, pues ofrecen desde habitaciones hasta apartamentos enteros. Estos precios incluyen limpieza semanal, aire acondicionado, Wi-fi, mantenimiento, gastos y suministros y algunos servicios extra. Además, tienen acceso a jardín, piscina, zonas de barbacoa, gimnasio, espacio de coworking, salas para eventos y sala de cine, entre otros. En este coliving específico, no se admiten estudiantes, ya que está enfocado más hacia jóvenes profesionales. Por ejemplo, han llegado a un acuerdo con la compañía Amazon, para alojar a los empleados que trasladen a Madrid (Morán, 2022).

Este es un ejemplo de los numerosos coliving que están presentes actualmente en la capital española. A finales de 2021, España contaba con poco más de mil plazas, pero para finales de 2022 estas alcanzaron las 5.000 debido a la alta demanda (Torres, 2022).

2.2. Análisis del mercado residencial tradicional

La economía española se ha visto fuertemente afectada estos últimos años. Cuando se afrontaba el futuro desde una visión más optimista tras la pandemia del Covid-19, llegó

la invasión de Ucrania por parte de Rusia, dificultando así la recuperación económica. Esta situación ha afectado directamente al mercado residencial. Ya que hablar de este mercado en España a nivel general es muy complicado, este estudio se centrará en analizar las zonas residenciales urbanas, donde los precios de las viviendas han subido notablemente, superando los 2.000€/m² desde 2012 (Fotocasa, 2022).

Un indicador de la medición de la evolución de dichos precios de vivienda, tanto nueva como de segunda mano, es el Índice de Precios de Vivienda (IPV). Este es calculado y elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) todos los trimestres. La fuente de información empleada para su elaboración proviene de las bases de datos del Consejo General del Notariado. Esta fuente de información es especialmente útil porque permite acceder a los precios de transacción de las viviendas, así como a las ponderaciones que se aplican a cada conjunto de viviendas que presentan características comunes. De esta manera, se puede garantizar la fiabilidad y precisión de los datos utilizados en el análisis.

Para llevar a cabo esta estadística, se ha utilizado una muestra compuesta por todas las viviendas que han sido escrituradas durante el trimestre de referencia. Es decir, se han considerado todas las transacciones de viviendas que se han producido durante dicho periodo de tiempo, con el fin de obtener una visión lo más completa posible de la evolución del índice de precios de la vivienda en el país (INE, 2022).

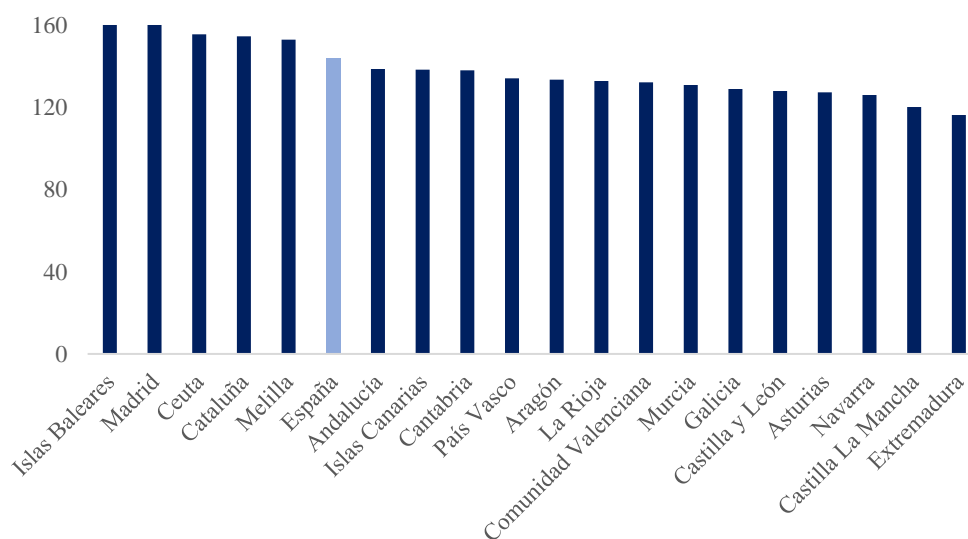
Figura 1. Evolución del IPV en España



Fuente: INE, 2022

Como se puede ver en el gráfico superior, en el periodo comprendido entre 2007 y 2022, la evolución del IPV tuvo un punto de inflexión en el año 2013. Hasta la crisis financiera del 2008, el IPV tenía una tendencia positiva, impulsada en gran medida por el aumento de la demanda de viviendas y la expansión crediticia desmedida. Sin embargo, tras el estallido de la crisis, el IPV cayó en picado hasta el año 2013. Por el contrario, en los últimos casi 10 años, el IPV en España ha experimentado un aumento progresivo debido, principalmente, a la recuperación económica del país, la creciente demanda de viviendas y por el atractivo de España como destino turístico e, incluso, residencial (en especial para gente de tercera edad que decide jubilarse en el país). Según los últimos datos publicados por el INE (último trimestre de 2022), las Comunidades Autónomas donde el IPV alcanza valores más elevados son las Islas Baleares, la Comunidad de Madrid, Ceuta, Cataluña y Melilla, todas ellas por encima de la media española. Por el contrario, las CCAA con índices más bajos son Navarra, Castilla la Mancha y Extremadura.

Figura 2. IPV (en miles €) por CCAA 2022 T3

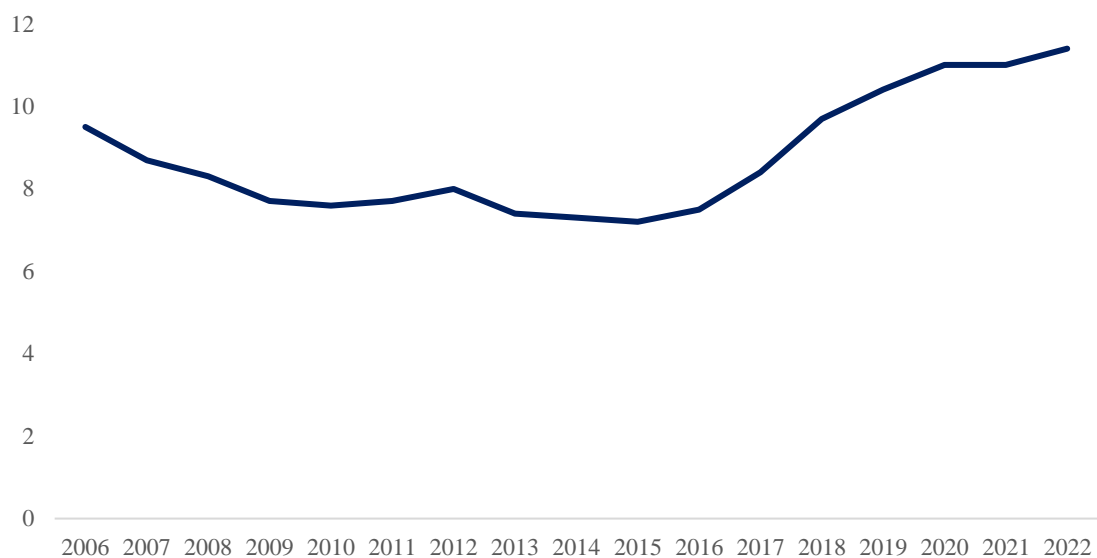


Fuente: INE, 2022

Este aumento del IPV ha tenido implicaciones significativas para la sociedad española, especialmente para los jóvenes y aquellas personas con ingresos más bajos o poco estables. Muchos individuos están encontrando serias dificultades para acceder a la vivienda en propiedad debido a este aumento en los precios.

Estos altos precios han provocado, además, un aumento de los alquileres frente a la compra de viviendas, lo que, a su vez, ha aumentando el precio de estos a máximos históricos, según explica María Matos, portavoz de Fotocasa. A principios de 2022, el 38% de los demandantes optaban por el alquiler. Tan sólo 6 meses después, esta cifra ha subido al 46% (2022). Sin embargo, no es la primera vez que ocurre este fenómeno. Tras la crisis del 2008, el mercado inmobiliario español se contrajo y muchos españoles se vieron obligados a alquilar o buscar otras alternativas a la compra de vivienda. Desde entonces, el alquiler ha ido ganando popularidad de manera progresiva, especialmente entre los más jóvenes (López, 2022).

Figura 3. Evolución de los precios de las viviendas en alquiler (€/m²) en España



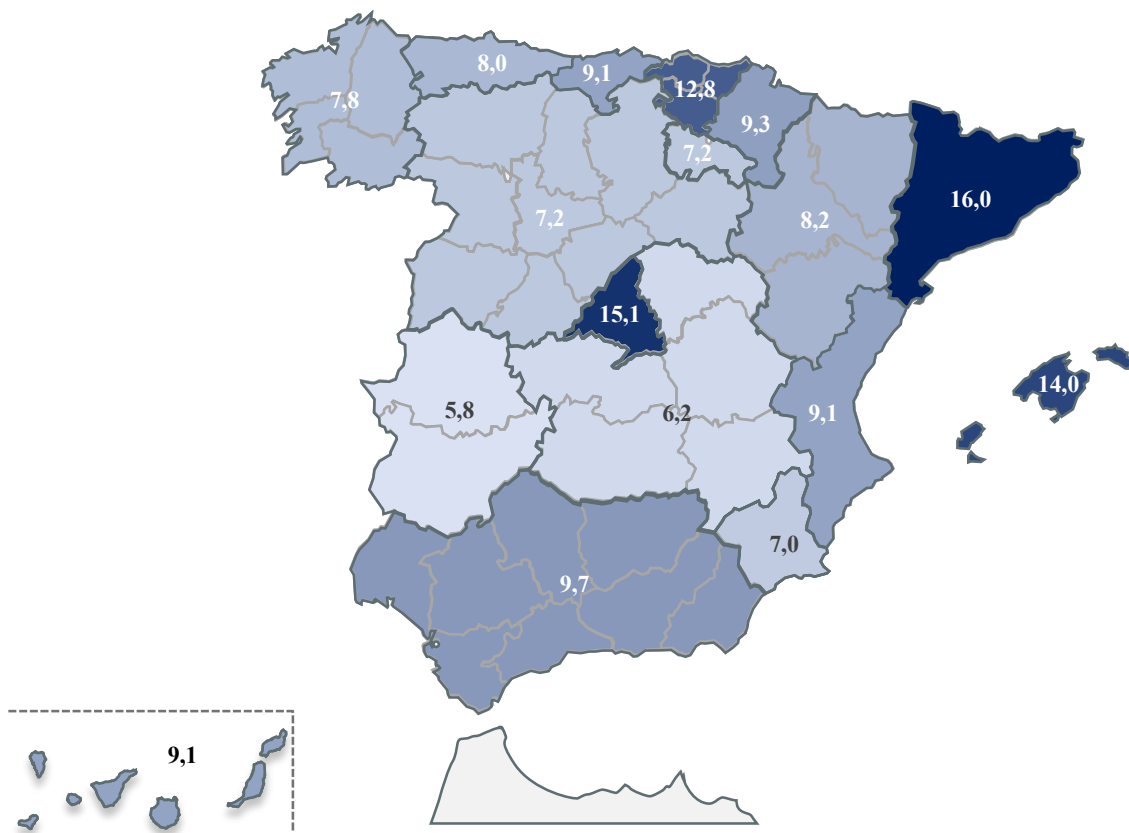
Fuente: Idealista, 2023

El gráfico superior permite apreciar como el contexto político-económico del país ha afectado al mercado del alquiler, y, por tanto, a los precios de este. En los años previos a la crisis del 2008, los precios del alquiler, al igual que los de la compra de la vivienda, experimentaron un fuerte aumento por la facilidad de acceso al crédito. Sin embargo, la crisis financiera resultó ser un punto de inflexión también para el alquiler, que provocó una estabilización en los precios, a pesar de que en algunas ciudades más grandes siguieron aumentando.

En los últimos años, sin embargo, a partir de 2016 concretamente, el precio de la vivienda en alquiler ha aumentando de manera notable, llegando a alcanzar esos máximos históricos que explica María Matos.

Actualmente, como se puede observar en el mapa inferior, Madrid y Cataluña sobrepasan los 15€/m². Sin embargo, junto con Castilla la Mancha y Aragón, estas comunidades autónomas no alcanzaron sus máximos históricos este pasado 2022. Por el contrario, el resto de comunidades autónomas sí que alcanzaron dichos máximos (Forbes, 2023):

Figura 4. Precio medio de alquiler (€/m²) por CCAA



Fuente: Idealista, 2023

A pesar de que los jóvenes (entre los 18 y los 25 años) también muestran un gran interés por la compra de bienes inmobiliarios, su situación les obliga a optar por el alquiler en la mayoría de los casos. La incertidumbre laboral y la poca estabilidad económica son las principales razones que frenan a los jóvenes a la hora de pedir un préstamo hipotecario. Esto se acentúa en las grandes ciudades españolas como Madrid o Barcelona, donde los

precios se disparan (Battioli, 2023). De hecho, el 50% afirma, según un estudio publicado por Fotocasa en 2022, que alquilan por falta de recursos económicos.

Para intentar solventar esta situación y ayudar a los jóvenes a enfrentarse a estos desafíos, el gobierno español ha aprobado distintas ayudas, como préstamos hipotecarios con bajos intereses o distintas subvenciones. Sin embargo, debido a la volatilidad de los mercados, los altos costes de vida y a la falta de estabilidad y de ahorros, la gran mayoría de los jóvenes sigue sin atreverse o sin poder acceder a préstamos hipotecarios para comprar una vivienda (Battioli, 2023).

Por lo tanto, muchos jóvenes optan por la vivienda en alquiler frente a la compra, ya que, en el corto plazo, es una solución más asequible y segura. No obstante, al aumentar de manera progresiva el precio de los alquileres también en los últimos años, muchos de ellos encuentran serias dificultades para acceder a dicho tipo de viviendas. Esto tiene diversas repercusiones tanto sobre los jóvenes, como sobre otros actores que operan en el mercado. En el caso de los jóvenes concretamente, muchos de ellos optan por seguir viviendo con sus padres, retrasando el momento de independizarse. Actualmente, la edad media de emancipación en España se sitúa en los 29,8 años, frente a los 26,5 de la Unión Europea (Bankinter, 2022).

Por otro lado, a pesar de las ayudas y medidas del gobierno, como en algunos casos no son suficientes, los jóvenes optan por compartir piso con amigos o desconocidos. Esto ha provocado el desarrollo de otras iniciativas para abordar este problema, como modelos alternativos de vivienda, como es el caso del coliving.

2.3. Impacto de las nuevas tendencias sociales en el sector

Además del contexto político-económico, hay determinadas nuevas tendencias socio-culturales que también afectan al sector del Real Estate y, más concretamente, el sector residencial en España entre la población más joven.

Los hábitos de vida, la forma en la que los jóvenes se relacionan, trabajan y se divierten ha cambiado significativamente en los últimos años, especialmente tras la pandemia del Covid-19. Uno de los aspectos más relevantes es la importancia que ha

ganado la flexibilidad y la movilidad. Cada vez es más frecuente que los jóvenes opten, sino por trabajos completamente remotos, por aquellos que ofrezcan ciertos días de teletrabajo a la semana. Esto les permite viajar o permanecer en otros países por periodos de corta estancia.

Esto ha llevado a los jóvenes a buscar viviendas que puedan adaptarse a este estilo de vida “nómada”, con espacios multifuncionales y diseños versátiles que les permitan trabajar, relajarse y socializar en un mismo lugar. Además, buscan espacios unifamiliares, normalmente, frente a la popularidad de los multifamiliares en otros rangos de edad, equipados tecnológicamente, pues los jóvenes han nacido en la era de la digitalización. Por ejemplo, buscan sistemas de automatización del hogar, aplicaciones móviles para controlar la vivienda y dispositivos inteligentes.

Por otro lado, este público objetivo está cada vez más concienciado con el medio ambiente, la sostenibilidad y la huella que la sociedad actual está dejando sobre el planeta y cómo esta afectará a las generaciones futuras. Es decir, los jóvenes buscan reducir el impacto ambiental de sus hogares, lo que da lugar a viviendas ecológicas y energéticamente eficientes (Instituto de Valoraciones, 2020).

Así, podemos identificar cinco tendencias principales: concienciación por el medio ambiente, flexibilidad, globalización y tecnología y nuevos hábitos de vida.

Concienciación por el medio ambiente

De acuerdo con un informe publicado por la Organización de las Naciones Unidas en 2015, se ha observado un aumento en la urbanización a nivel mundial. En la actualidad, más de la mitad de la población global reside en áreas urbanas desde el año 2007, y se espera que esta cifra alcance el 60% para el año 2030. A pesar de que las ciudades y centros urbanos son responsables del 60% del PIB a nivel mundial, también generan el 75% de las emisiones de carbono a nivel global y consumen más del 60% de los recursos disponibles. Es importante destacar que las ciudades representan tan solo un 3% de la superficie terrestre del planeta, pero consumen entre el 60% y el 80% de la energía disponible, según la ONU.

Este desarrollo que, cada vez, se acelera a un ritmo mayor, está dando lugar a un creciente número de habitantes en barrios de menor poder adquisitivo, con infraestructuras y servicios inadecuados e incluso peligrosos para la salud. En estas zonas tienden a acumularse residuos y fallan los sistemas de agua y saneamiento, lo que perjudica notablemente al medio ambiente y a la salud de los ciudadanos. En 2016, el 90% de los habitantes respiraba un aire contaminado, que no cumplía con los requisitos de seguridad establecidas por la Organización Mundial de la Salud, lo que supuso una gran exposición y riesgo para la salud (ONU, 2015).

Por estos motivos, la ONU incluyó este apartado en sus objetivos de sostenibilidad para 2030, titulándolo “Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”. Entre sus metas concretas podemos destacar aumentar y garantizar la urbanización inclusiva y sostenible, reducir el impacto ambiental negativo per cápita, aumentar considerablemente el número de ciudades que adopten políticas que promuevan la inclusión, el uso eficiente de los recursos y la mitigación del cambio climático (ONU, 2015).

Los jóvenes, al ser una parte importante de la población mundial, representan una gran oportunidad y ayuda para lograr las metas de este objetivo, por lo que es esencial que se involucren en la toma de decisiones y adopten hábitos más sostenibles, pues son los consumidores del futuro. La creciente concienciación de los jóvenes sobre este problema se ve reflejado en las decisiones que toman a la hora de elegir vivienda.

Cada vez más, los jóvenes buscan viviendas con espacios verdes, jardines, cercanas a parques y otros espacios exteriores que estén en sintonía con la naturaleza. Además, buscan viviendas que promuevan la eficiencia energética y el uso de energías renovables, como la sustitución parcial de la energía eléctrica por energía fotovoltaica. Además, la UE, fuera de esta concienciación de los jóvenes, ha impuesto ciertas regulaciones y obligaciones para comprometerse con la consecución del objetivo 11 de los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible). Esto hace necesario que las nuevas viviendas cumplan con las directivas europeas de eficiencia energética (Rueda, Ruiz & Albadalejo, 2020).

Flexibilidad

Actualmente, la forma en la que los jóvenes perciben el trabajo y la vida personal está cambiando. Cada vez es más notable una tendencia hacia la flexibilidad tanto en el ámbito laboral como personal, lo que se traduce en una búsqueda hacia un abanico amplio de opciones y libertad, que les permite organizar mejor su tiempo y actividades. Es decir, los jóvenes tienden a buscar trabajos que les permitan compaginar su vida laboral y personal para así mejorar el equilibrio entre ambos y aumentar su calidad de vida.

El término *flexibilidad* puede hacer referencia a varios significados, pero dado el contexto y objetivo de estudio, entenderemos *flexibilidad* en términos de tiempo y espacio, es decir, que los jóvenes empleados puedan variar y organizar sus jornadas de trabajo, presencial o no, para gestionar mejor su tiempo (Pastor & Bernardi, 2011).

Como explica Patricia Llano en su libro “La flexibilidad laboral y el salario emocional”, dicha flexibilidad se ha convertido en una tendencia creciente al comprobarse que tiene un impacto positivo en la calidad de vida de los individuos.

Una de sus principales ventajas es que permite una mejor conciliación entre la vida personal y profesional de los trabajadores, lo que a su vez se traduce en una mayor satisfacción y mejora del bienestar. Esto se debe a que la flexibilidad les permite adaptar sus horarios de trabajo o responsabilidades a sus necesidades personales y familiares, reduciendo significativamente los niveles de estrés y ansiedad, tan crecientes en los jóvenes en los últimos años (Llano, 2014).

Además, desde la pandemia del COVID-19, cuando todas las empresas se vieron forzadas a digitalizarse e implementar el teletrabajo, el trabajo en remoto se ha normalizado y determinadas empresas lo siguen promoviendo hoy en día. Esto se debe en parte a la satisfacción que suponía para los trabajadores, quien han ahorrado tiempo y dinero al evitar los desplazamientos. Esto además tiene un impacto positivo en el medio ambiente, ya que se reducen las emisiones de gases de efecto invernadero generados por los numerosos desplazamientos, especialmente, en las grandes ciudades (Llano, 2014).

Por otro lado, la flexibilidad laboral también ha supuesto determinadas ventajas para las empresas, ya que, al mejorar la satisfacción y motivación de los empleados, se

mejora el clima de trabajo y se retiene mejor el talento. Las empresas que ofrecen la opción de trabajo en remoto, total o parcial, o condiciones flexibles, tienen actualmente una ventaja competitiva en la atracción y retención de empleados satisfechos y comprometidos con su trabajo y responsabilidades (Llano, 2014).

Como última ventaja, Patricia Llano defiende que la flexibilidad laboral también ayuda a la reducción de la brecha salarial entre hombres y mujeres. Esto se debe a que al tener la opción de trabajar desde casa y gestionar más libremente el tiempo, es más fácil conciliar la vida profesional y personal. Por tanto, las mujeres, quienes históricamente solían abandonar sus trabajos para dedicarse a sus hijos, tienen ahora mayores oportunidades para seguir desarrollando sus carreras profesionales, al igual que los hombres (2014).

Por tanto, la flexibilidad laboral se ha convertido en un factor cada vez más importante para los jóvenes, pues mejora significativamente la calidad de vida de los trabajadores, al mismo tiempo que fomenta la atracción y retención del talento mejorando la productividad y el clima laboral. Consecuentemente, se espera que la tendencia hacia dicha flexibilidad se mantenga en el futuro y sea un aspecto clave para lograr una sociedad equilibrada y sostenible. Dado que se espera que dicha tendencia se mantenga, el sector inmobiliario también se está adaptando a esta tendencia, ofreciendo cada vez espacios más amplios, como por ejemplo las viviendas unifamiliares (las cuales supusieron más de un 20% en las transacciones del tercer trimestre del 2020) con zonas destinadas al teletrabajo (Instituto de Valoraciones, 2020). Otra alternativa, son los espacios comunes de coworking ofrecidos en los coliving, lo que permite compartir conocimientos y establecer relaciones profesionales con otros miembros de la comunidad, pudiendo generar así distintas oportunidades de negocio y/o colaboraciones a la vez que fomenta el intercambio cultural.

Globalización y tecnología

Según Held y McGrew (2007), se entiende por globalización un proceso por el cual una acción que tiene lugar en un sitio determinado tiene repercusiones distantes en tiempo y espacio, a la vez que genera interdependencia entre los distintos actores. Es decir, la globalización se refiere a un cambio o transformación en la escala de organización social

humana, que vincula comunidades distantes y amplía el alcance de las relaciones. Esto puede tener los siguientes efectos:

- Una creciente interconexión de las relaciones humanas
- Un aumento de la intensidad y velocidad de la interconexión y la comunicación
- La aparición de una conciencia global (la aparición de los llamados “ciudadanos del mundo”).

La globalización se ha visto impulsada por los avances tecnológicos, los cuales son cada vez más rápidos. Estos han facilitados en gran medida nuevas formas o posibilidades de organización y coordinación mundial virtual en tiempo real, desde operaciones de empresas multinacionales hasta la movilización humana.

Es decir, la globalización junto con la tecnología han hecho de un mundo de estados nacionales discretos pero interdependientes, un espacio social compartido (Held & McGrew, 2007).

El impacto de tanto la globalización como los avances tecnológicos se acentúa en el caso de los jóvenes, los cuales han nacido con estos fenómenos. Hoy en día, los jóvenes están hiper-conectados, fusionándose así culturas y difuminando fronteras. Esto ha afectado notablemente también a sus vidas laborales, principalmente en dos sentidos. En primer lugar, hay una mayor competencia, y cada vez las empresas buscan trabajadores más cualificados, con habilidades lingüísticas y otras *soft skills* que les permitan desenvolverse en distintas culturas y ambientes. Por otro lado, sus oportunidades aumentan, pues cada vez es más frecuente que los jóvenes busquen trabajo fuera de su país natal, ya sea a corto o largo plazo. Buscan desarrollarse como profesionales y personas de mundo y encontrar un trabajo que les llene, en vez de sentir la fidelización hacia las empresas que caracterizaba a generaciones anteriores (De la Fuente, 2020).

Por tanto, se podría concluir que la globalización ha aumentado las oportunidades laborales, a la vez que ha aumentado también la competitividad a la hora de elegir candidatos. La creación de nuevos mercados laborales debe analizarse junto a la educación “global” que han recibido los jóvenes actuales. Todos ellos han crecido viendo programas y series de distintos países, probado comidas de diferentes culturas y escuchando canciones internacionales. Todo esto ha provocado, en cierta medida, una

homogeneización de las culturas, pero también una apertura de mente. A los jóvenes se les ha inculcado desde pequeños la importancia del respeto hacia personas de culturas completamente distintas a las suyas, conocen sus costumbres y hábitos y les es natural relacionarse y trabajar en equipo con ellos, encontrando esa unidad en la diversidad y sacándole el máximo partido (De la Fuente, 2020).

Además, en relación con la tecnología, los jóvenes son capaces de manera casi automática de adaptarse a las novedades que surgen. Las implementan en su día a día de manera inconsciente y las normalizan, echándolas mucho en falta cuando dichos avances faltan. Por lo tanto, han normalizado la innovación constante y han desarrollado una dependencia a la tecnología (De la Fuente, 2020).

Por tanto, la globalización y la tecnología han tenido un gran impacto en la vida de los jóvenes, relacionando en algunas ocasiones la vida personal y profesional. Muchos de ellos, guiados por su vocación o naturaleza curiosa, deciden mudarse a otras ciudades por un periodo determinado de tiempo. Esto les obliga a buscar un nuevo sitio dónde vivir y adaptarse a la nueva cultura. Además, su dependencia tecnológica, hace que estén adaptados para incorporar de manera automática los avances tecnológicos y a impulsar la innovación, pero también les hace exigir a las empresas o incluso viviendas que eligen mantenerse en la vanguardia de la tecnología.

Nuevos hábitos de vida

La pandemia del COVID-19 marcó un antes y un después en muchos sentidos, pero no sólo en un sentido negativo. Desde el confinamiento ha aumentado la preocupación por el bienestar físico y mental, lo que ha provocado que mucha gente, en especial los jóvenes, incorporen hábitos de vida más saludables, como dietas más equilibradas y ejercicio físico.

En los últimos años, ha surgido una tendencia entre los consumidores hacia un mayor interés en la calidad de los alimentos. Esta tendencia surge como respuesta al sedentarismo previo o falta de actividad en su día a día. Esta búsqueda de alimentos más saludables y sostenibles se ha transformado en un estilo de vida para muchos, ya que se trata de un intento de mejorar la calidad de vida en el largo plazo (García, 2022).

Tanto es así, que muchos han incluso optado por dietas vegetarianas o veganas. En el caso del veganismo, se puede decir que más que una dieta es una filosofía de vida, con la cual el individuo se compromete a no contribuir con el sufrimiento animal. Así, no sólo se eliminan los alimentos de origen animal, sino también cualquier otro tipo de producto con el mismo origen (desde ropa hasta sofás de cuero). Este movimiento fomenta además en gran medida un estilo de vida ético y sostenible (García, 2022), el cual puede llegar al punto de optar por viviendas completamente ecológicas.

Como señala Karla García (2022), estos nuevos hábitos alimenticios van de la mano de la preocupación por el bienestar físico y mental. Tras la pandemia se han retomado los deportes, especialmente aquellos al aire libre, haciendo que muchas personas retomen hábitos saludables perdidos o incluso que adquieran otros nuevos. Como se publicaba en El País (2020), según un estudio llevado a cabo por ASICS Research, el 80% de los encuestados afirmaron tener una vida activa en cuanto a ejercicio durante la pandemia. Además, post pandemia, tres de cada 5 encuestados afirmaron mantener esos hábitos que habían adquirido.

Además de los beneficios físicos que tiene el deporte, los jóvenes saben que el ejercicio rutinario tiene numerosos beneficios para la salud mental también. Tras el COVID-19 y especialmente el confinamiento, aumentaron significativamente las enfermedades mentales como la depresión, ansiedad y estrés, así como una concienciación general sobre la importancia de la salud mental (Huarcaya-Victoria, 2020). Para combatir estos problemas y evitarlos, muchos jóvenes utilizan la actividad física para desconectar de las tensiones diarias y despejar sus mentes. Son conscientes de la importancia del equilibrio entre bienestar físico y mental para mejorar su calidad de vida.

Por tanto, estos nuevos hábitos están muy presentes en el día a día de los jóvenes especialmente, e influyen en numerosas decisiones importantes. En el caso de la elección de vivienda, los jóvenes tenderán a elegir aquellas que cuenten con espacios verdes o exteriores, que sean respetuosas con el medio ambiente y en algunos casos hasta ecológicas y, también, valorarán positivamente si tiene servicios extra como gimnasio o sala *fitness*.

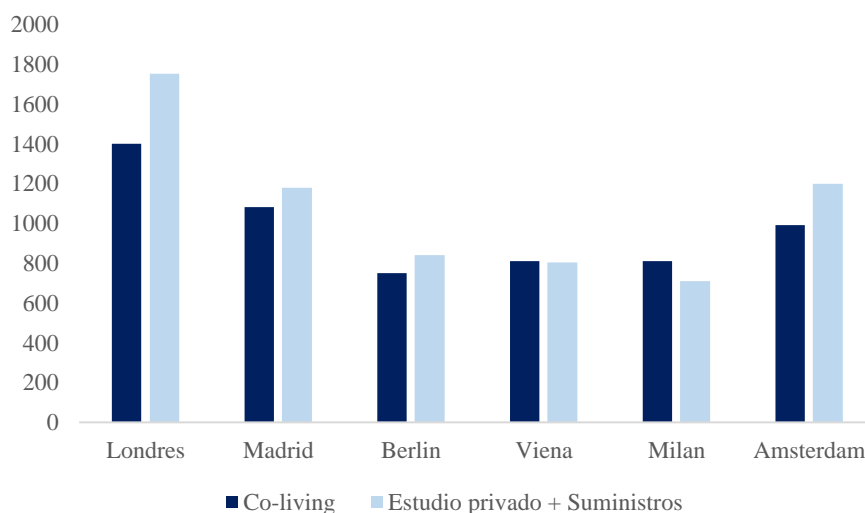
En conclusión, estas tendencias socio-culturales están transformando el sector residencial de manera indirecta, al influir en el día a día y preferencias de la población joven que busca una vivienda. Las demandas de estos están en constante evolución y cada vez los cambios se suceden con más rapidez debido a la globalización y avances tecnológicos. Esto provoca que surjan nuevos diseños y formas de vivienda que se adapten a esos estilos de vida tan cambiantes y dinámicos.

2.4. Análisis del coliving como alternativa

Una vez analizado el mercado residencial tradicional, la situación actual de los jóvenes y las tendencias que afectan tanto al sector como al día a día y decisiones de los jóvenes, es necesario analizar los puntos fuertes y débiles del coliving como una alternativa para dichos jóvenes frente al mercado tradicional.

En primer lugar, en términos económicos, de acuerdo con un informe publicado por CBRE (2020) el precio medio del alquiler del coliving es inferior en cuatro de las seis ciudades europeas analizadas anteriormente, incluida la capital española. Sin embargo, en el caso de Milán y Viena, el precio medio de un estudio privado (30 m²) sumado a los suministros es ligeramente inferior al precio de un coliving.

Figura 5. Alquiler (€/mes) del coliving frente a un estudio privado en Europa



Fuente: CBRE, 2020

Dada la situación económica inestable y precaria de los jóvenes (Fotocasa, 2022), el coliving podría representar una alternativa asequible para que los jóvenes puedan vivir en los centros urbanos. Esto podría ser de especial utilidad para aquellos que además quieran trasladarse a otras ciudades de manera temporal. Como se puede ver reflejado en el gráfico superior, optar por el coliving frente al alquiler tradicional es especialmente rentable en la ciudad de Londres, donde los precios del alquiler de los estudios en el centro de la ciudad se disparan. Además, cabe destacar, que una de las principales razones que permiten al coliving tener estos precios competitivos es que los suministros y gastos de las zonas comunes se reparten entre toda la comunidad, por lo que la mensualidad individual se reduce significativamente en comparación con el alquiler tradicional (De la Fuente, 2020).

Por lo tanto, en segundo lugar, se debe analizar el “nomadismo digital” popular entre los jóvenes, el cual hace referencia a cómo la juventud actual es capaz de hacer de cualquier país o ciudad su hogar y que cuestionan la estabilidad. Por el contrario, optan por aprovechar la creciente flexibilidad de algunas profesiones para trabajar desde cualquier lugar (UE Studio, 2020). Además, gracias a la globalización, los jóvenes de hoy en día pueden buscar trabajo en cualquier parte del mundo en grandes multinacionales, las cuales ofrecen numerosas oportunidades de movilidad. Dada esta tendencia a la movilidad a corto plazo, el coliving puede suponer otra gran ventaja. Gracias a las licencias que les otorgan las autoridades competentes, se pueden alquilar las viviendas por periodos muy cortos de tiempo: tres meses por lo general, pero llegando hasta aceptar un mes en determinadas ciudades (CBRE, 2020).

Sin embargo, en el caso de España, al encontrarse este mercado en una etapa inicial, no hay una legislación específica, por lo que depende de cada municipio otorgar las licencias, bien sea de uso residencial u hotelero, para lo cual se analizará el suelo y los servicios que se ofrezcan en el coliving (Moreno, 2021). Por este motivo, en España, en el caso de que se otorgase una licencia de uso residencial, podría depender de las autoridades de cada municipio la estancia mínima concreta. No obstante, el periodo mínimo será siempre inferior a 1 año (CBRE, 2020).

Como hemos mencionado, dependiendo del tipo de licencia, se podrán ofrecer más o menos servicios, y estos representan una fuerte ventaja del coliving. El *core* del

modelo de negocio del coliving a nivel mundial se basa en combinar distintos elementos de las residencias de estudiantes, vivienda tradicional y sector hotelero para satisfacer las necesidades de los “*colivers*” a la vez que potencian las relaciones entre ellos. Sin embargo, esta combinación de características se encuentra en evolución para desarrollar su propio modelo distintivo.

En el caso de España concretamente, el concepto se basa en un alojamiento flexible que ofrece distintos servicios básicos (similares a los de un hotel) y otra serie de servicios adicionales con gran atractivo para los jóvenes, los que suponen otra de sus grandes ventajas. Como servicios básicos se consideran la limpieza (tanto de las zonas comunes como privadas), red Wi-fi, menaje y muebles de los apartamentos, TV y espacios privados de trabajo (De la Fuente, 2020). Entre otros servicios adicionales muy valorados por los residentes se encuentran zonas de coworking, gimnasio, terraza, lavandería o spa/jacuzzi, los cuales casan con las nuevas tendencias socio-culturales post-pandemia. La combinación de todos estos elementos permite crear una experiencia única que permite a los residentes combinar la vida privada y social en un solo lugar: su hogar (JLL, 2021).

Asimismo, dada la influencia del modelo inicial en Silicon Valley, cada coliving va orientado a un grupo de jóvenes específico, principalmente jóvenes profesionales (JLL, 2021). Esto permite reunir perfiles distintos, pero con características similares que creen relaciones tanto personales, como profesionales. Esto puede ser otra gran ventaja, pues fomenta la socialización y crecimiento profesional, especialmente en el caso de los jóvenes que acaban de llegar a países extranjeros.

No obstante, es cierto que este modelo de vivienda no es para todo el mundo, pues puede haber ciertas personas que valoren más su privacidad que el hecho de crear relaciones con perfiles similares a los suyos. En esta misma línea, en determinados coliving no hay unos requisitos de entrada para filtrar el tipo de perfil que se admiten. Esto puede ser perjudicial en algunos casos, pues al haber numerosos espacios comunes determinados perfiles podrían chocar, afectando así negativamente a la convivencia, especialmente a la de los individuos en cuestión, pero también al resto de manera indirecta. Por último, cabe mencionar, que al haber ciertas normas para intentar garantizar una buena convivencia y calidad de vida para todos los *colivers*, algunas pueden no ser

del agrado de todos y reducir la demanda potencial. Un ejemplo, podría ser aquellos coliving que no admiten mascotas, ya que, en los últimos años, hay más hogares con mascotas que con niños menores de 15 años (Sierra, 2021).

Teniendo en cuenta lo analizado anteriormente, se podría establecer la siguiente matriz DAFO para resumir las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas de este nuevo modelo de negocio y de vivienda (Virgili, 2019):

Figura 6. Matriz DAFO

<p style="text-align: center;">Fortalezas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Representa una opción más económica - Es más flexible que el alquiler tradicional - Incluye servicios e instalaciones atractivas - Se adapta y es acorde a las nuevas tendencias sociales - Es una alternativa más sostenible 	<p style="text-align: center;">Debilidades</p> <ul style="list-style-type: none"> - Al estar en su estado inicial, no hay una legislación concreta aún - Determinadas normas o restricciones comunes pueden suponer un problema para algunos <i>co-livers</i> - Se renuncia a la privacidad en cierta medida
<p style="text-align: center;">Oportunidades</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es un sector en pleno auge de crecimiento en España - Permite viajar y vivir en otras ciudades menos asequibles - Potencia las relaciones personales y profesionales de los habitantes - Es una solución temporal para muchos jóvenes 	<p style="text-align: center;">Amenazas</p> <ul style="list-style-type: none"> - La legislación y licencias dependen de cada ayuntamiento - Si hay perfiles distintos puede haber problemas de convivencia - Puede ser percibida de forma negativa por la sociedad al haber espacios comunes y perder mercado frente a pisos compartidos tradicionales

Fuente: Elaboración propia (a partir de Virgili, 2019)

En conclusión, el coliving es una opción atractiva para algunos jóvenes con más puntos positivos que negativos, ya que representa una posibilidad más flexible,

económica y acorde a las nuevas tendencias socio-culturales tan presentes en el día a día de los jóvenes. Además, ofrece un amplio abanico de servicios e instalaciones que pueden ser de gran utilidad a la par que potencian las relaciones interpersonales de los jóvenes.

No obstante, el coliving también presenta ciertas limitaciones o desafíos a los que los proveedores e inversores tendrán que afrontarse. Deberán abordar esos aspectos, como el hecho de que puede haber problemas de convivencia o ciertas normas que les hagan perder mercado. Además, deberán promocionar los aspectos positivos y atractivos para aprovechar que el sector se encuentra en pleno auge y la legislación se terminará de concretar en el futuro próximo para sacarle el máximo partido y no perder cuota de mercado.

3. TERCERA PARTE: ANÁLISIS EMPÍRICO

3.1. Definición del público objetivo

El público objetivo en el que se centra principalmente este estudio recibe varios nombres: Generación Y, Internet Gen o Millennials, entre otros. Aunque no existe un verdadero consenso sobre el intervalo de años que hace referencia a esta generación, suelen situarse entre mediados de los años 80 y finales de los 90 o principios de los 2000 (De la Fuente, 2020). Para este estudio concreto, tomaremos aquellos jóvenes profesionales que actualmente tienen entre 18 y 35 años, es decir, los nacidos entre 1988 y 2005.

Esta generación, a la que nos referiremos como “*millennials*” de aquí en adelante, tiende a tener mala fama, recibiendo calificativos como egoístas, frívolos, consumistas, superficiales o “la generación perdida”. Sin embargo, la realidad es distinta. Los millennials son la generación de adultos más diversa y conectada y con mayor nivel educativo, aunque algunos se sientan frustrados por no alcanzar sus expectativas, en la mayoría de ocasiones, demasiado ambiciosas (Blasco, 2018). Y es que, la ambición, la confianza, determinación, el dinamismo y flexibilidad son otros de los atributos que caracterizan a esta generación tan diversa (Zemke, 2001).

Antes de profundizar en las características que definen al público objetivo es necesario describir brevemente el contexto en el que se han criado, pues los valores y circunstancias que han estado presentes en su infancia determinarán su forma de afrontar el futuro. Los millennials han nacido en España en un periodo democrático, donde se busca la satisfacción y felicidad individual y la satisfacción de los placeres más inmediatos. Además, sólo conocen un mundo globalizado y digitalizado, aunque los mayores de la generación vivieron el inicio de esta revolución digital y la normalizaron casi automáticamente (De la Fuente, 2020).

Dada la interiorización de la revolución digital y los cambios tan rápidos, es una generación en constante aprendizaje y dinamismo. Así, en el ámbito laboral, buscan el crecimiento profesional y las promociones rápidas, pero siempre exigiendo que se les trate como profesionales y lo que ello conlleva. Los millennials persiguen objetivos claros con gran determinación y, en muchos casos, si no sienten que están aprendiendo o haciendo un trabajo realmente útil, se sienten de menos y poco motivados. Esta gran

ambición es otro rasgo característico de este grupo generacional, lo que les hace priorizar metas y organizar sus vidas en torno a ellas (Zemke, 2001).

Tanto en el trabajo como en la vida personal, los millennials le dan gran importancia también a la comunidad y a la igualdad de condiciones. El equipo es fundamental para entender al grupo, ya que su actitud se podría definir con el lema “no dejar a nadie atrás”. Esto es así porque los millennials están acostumbrados a la organización y el trabajo en equipo, así como a ser evaluados de manera colectivas en numerosas ocasiones. Han sido entrenados y educados para pensar de manera colectiva y abierta, siempre desde una perspectiva inclusiva y respetuosa, a la vez que se aseguran de que todos los participantes se involucren en el proyecto y se comprometan a realizar sus responsabilidades (Zemke, 2001).

Para lograr esto de manera eficiente, los millennials se caracterizan por estar en constante comunicación con su red de contactos, ya sea por teléfono, mail y otras redes sociales. Esta conexión y sociabilización constante les permite desarrollarse en distintas áreas de interés, así como aprender de distinta gente, no sólo de sus profesores o mentores, sino también de sus iguales que viven experiencias similares. Por último, la generación millennial busca el equilibrio y la flexibilidad (especialmente en términos de horarios) para poder crear así ambientes cómodos con bajos niveles de estrés y mejorar así la calidad de vida (Zemke, 2001).

Estas características sumadas al contexto socio-económico de los jóvenes españoles tienen cierta repercusión en el impacto de los millennials en el sector inmobiliario español. En apartados anteriores habíamos mencionado como la mayoría de los jóvenes no adquiere una propiedad por falta de recursos. Sin embargo, hay otra parte significativa de la población juvenil que no compra por decisión propia. Este es el caso de aquellos jóvenes que ven la compra de una propiedad como una inversión para el largo plazo en vez de como una prioridad. En cambio, estos sujetos valoran y priorizan la flexibilidad y movilidad de sus carreras laborales, por lo que no suelen comprometerse a la compra de una propiedad y optan por el alquiler (Hoffower, 2019). De esta manera, pueden aprovechar oportunidades laborales en el extranjero, mudándose a dichos países por un periodo corto en el tiempo o, a veces, sin vuelta definida.

3.2. Definición de los objetivos cualitativos, técnica y variables

Para poder respaldar y comprobar el análisis teórico anterior, elaboramos un estudio empírico dirigido a jóvenes españoles profesionales de entre 18 y 35 años. Este estudio consistió en enviar una encuesta online, de manera que permitiese recabar información de manera más rápida y alcanzando un público mayor, para así poder analizarla posteriormente de manera óptima.

La encuesta enviada tenía tres objetivos cualitativos principales:

1. Analizar la situación actual de los jóvenes: conocer si se han independizado y las causas que les frenan a hacerlo.
2. Determinar las preferencias de los jóvenes profesionales en la actualidad.
3. Conocer la opinión y valoración de los jóvenes acerca de coliving como alternativa.

Para cumplir con dichos objetivos, describiremos a continuación las variables empleadas en el estudio:

1. Analizar la situación actual de los jóvenes

Para cumplir con este primer objetivo, incluimos las siguientes variables en la encuesta:

- *Sexo*: incluimos esta variable cualitativa dicotómica con una finalidad de control, para poder establecer si hay diferencias entre ambos sexos o si, por el contrario, estas son indiferentes.
- *Rango de edad*: esta variable cualitativa ordinal es esencial para asegurarnos de que las respuestas válidas provienen exclusivamente del público objetivo.
- *Vivienda actual*: decidimos incluir esta variable cualitativa nominal para determinar la situación actual de los jóvenes en cuanto a la emancipación. Es decir, dónde viven actualmente y con quién.
- *Régimen de la vivienda actual*: esta variable dicotómica nos permite diferenciar aquellos que tienen una vivienda en propiedad de los que están de alquiler.
- *Momento de independencia*: incluimos esta variable cualitativa nominal para conocer las expectativas del momento de independencia de los jóvenes dadas las circunstancias actuales.

- *Frenos u obstáculos:* por último, gracias a esta variable cualitativa nominal podremos definir cuáles son las principales razones por las que los jóvenes no se independizan.

2. Determinar las preferencias de los jóvenes

Para poder definir cuáles son las preferencias de los jóvenes en cuanto a tendencias y distintas posibilidades de alojamiento consideramos las siguientes variables:

- *Tendencias:* esta variable cualitativa nominal nos permitirá conocer las tendencias socio-culturales que están más presentes en la mentalidad de los jóvenes.
- *Características de la vivienda:* con esta variable cualitativa nominal clasificaremos distintas características de una vivienda, como ubicación o estado, según el grado de importancia que representen para los jóvenes.
- *Compartir piso:* en este caso, esta variable nominal nos ayudará a determinar si los jóvenes actuales están dispuestos a compartir piso y, en caso afirmativo, con quien.
- *Coliving:* se trata de una variable dicotómica que dará una primera idea sobre el conocimiento general de los jóvenes acerca de esta alternativa.

3. Conocer la opinión y valoración del coliving

La tercera sección de la encuesta incluyó las siguientes variables para alcanzar el objetivo en cuestión:

- *Valoración de servicios:* se trata de una variable cualitativa ordinal, con la cual se pretende medir el grado de valoración que supondría para los jóvenes la posibilidad de tener espacios y servicios comunes.
- *Preferencia servicios:* es una variable cualitativa nominal, ya que los posibles valores son etiquetas categóricas que se refieren a diferentes servicios que se ofrecen en el coliving. Nos permitirá determinar qué servicios son más valorados.
- *Comunidad:* con esta variable nominal pretendemos establecer si los jóvenes valoran que se fomente la vida en comunidad o si les es indiferente.
- *Consideración coliving:* incluimos esta variable nominal para determinar si los jóvenes estarían dispuestos a vivir en un coliving, ya sea de manera temporal o por motivos económicos, por ejemplo.
- *Precio:* esta variable cuantitativa discreta nos permite establecer el precio medio el cual el público objetivo estaría dispuesto a pagar por vivir en un coliving.

Además de estas variables, incluimos una sección de control la cual incluía las siguientes variables adicionales:

- *Edad exacta*: variable cuantitativa discreta para especificar la edad exacta dentro del rango anteriormente mencionado.
- *Educación*: variable ordinal para especificar el nivel de estudios alcanzado.
- *Vivir en coliving*: variable dicotómica para separar aquellas respuestas que corresponden a las personas que actualmente viven en un coliving de las que no.
- *Nivel de atractivo*: con esta variable cuantitativa discreta podemos establecer una media de como de atractivo resulta la idea del coliving a los jóvenes.
- *NPS*: esta variable cuantitativa discreta también nos permite medir la satisfacción y “lealtad” de los jóvenes hacia el concepto de coliving.

El análisis individual y conjunto de todas estas variables nos permite cumplir con los objetivos cualitativos establecidos previamente, así como contrastar y verificar que el análisis teórico anterior se aplica de hecho en el caso práctico, real y actual de los jóvenes profesionales españoles.

3.3. Análisis de los resultados

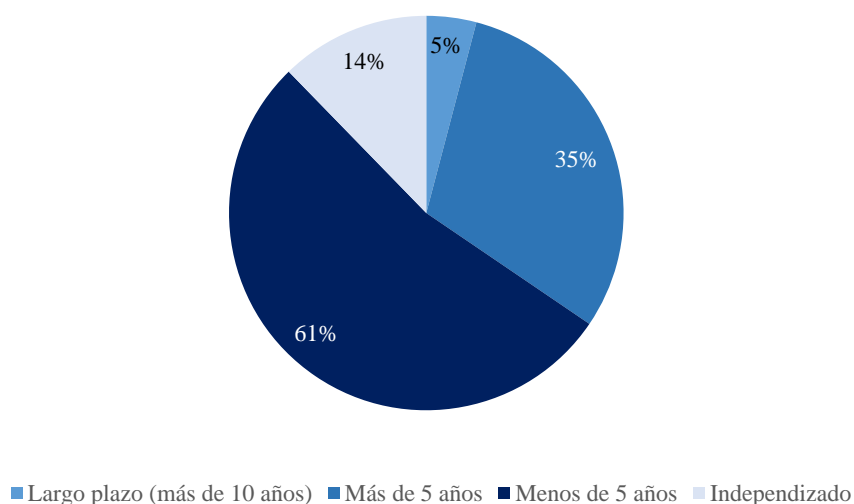
La muestra del estudio empírico está formada en su gran mayoría por individuos entre 18 y 23 años (80%), seguidos por un 18% entre 24 y 29 y tan sólo un 2% entre 30 y 35 años. La muestra está compuesta mayoritariamente por individuos que viven en casas en propiedad (71%), que han completado Bachillerato o un grado universitario (88%) y por un número ligeramente superior de mujeres (54%).

Las respuestas de dichos sujetos han permitido analizar la situación y pensamiento actual de los jóvenes profesionales españoles, entre los que se pueden destacar las siguientes conclusiones:

En primer lugar, tan sólo el 10% de los encuestados viven solos o con sus parejas, es decir, podría considerarse que se han independizado completamente. Por el contrario, el 83% siguen viviendo con sus padres o familiares. El 13% restante, viven con compañeros de piso, aunque a esta proporción no se les puede considerar del todo

independizados pues en la mayoría de los casos, aunque no vivan con sus familiares sí que siguen dependiendo económicamente de ellos.

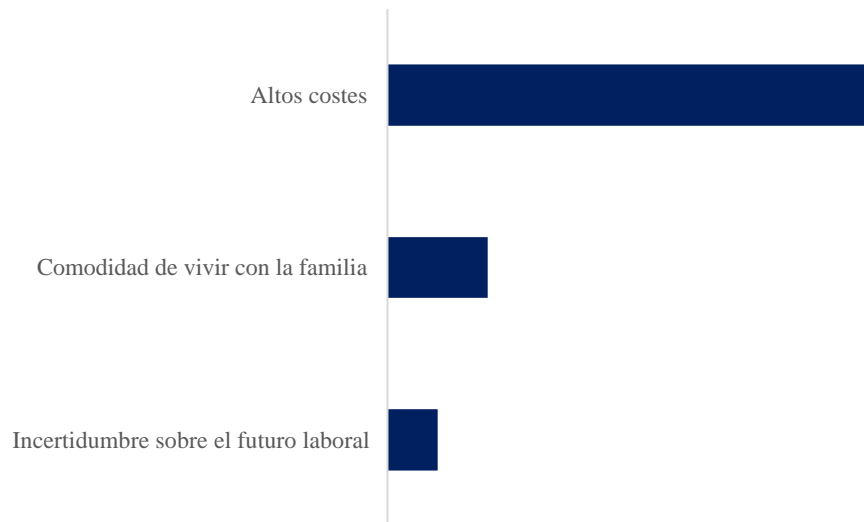
Figura 7. Expectativas de independencia



Fuente: Elaboración propia

Sin embargo, el 61% de los sujetos de la muestra tiene la aspiración de poder independizarse en el corto plazo (5 años), seguidos de un 35% que espera poder hacerlo entre 5 y 10 años. No obstante, a pesar de este pensamiento ambicioso, existen ciertas preocupaciones en la mentalidad de los jóvenes que consideran que podrían frenar o retrasar el momento de emancipación. Entre estas razones predominan principalmente los altos costes de la vivienda actual, tanto de alquiler o compra de una propiedad como los costes de vida (74%). A este motivo le sigue la incertidumbre sobre el futuro laboral, aunque con una representación significativamente menor, descendiendo al 8% aproximadamente. Sin embargo, no todas las causas que frenan a los jóvenes a independizarse son negativas. Un 15,2% de los encuestados también consideraron que la comodidad de vivir con la familia es lo que realmente retrasa el momento de independizarse.

Figura 8. Principales motivos que frenan a los jóvenes a independizarse



Fuente: Elaboración propia

Junto a estas preocupaciones o sentimientos, hay otras tendencias que están presentes en la mentalidad y día a día de los jóvenes españoles. Entre estas podemos destacar que los encuestados valoran nuevas formas de trabajo como el coworking o teletrabajo y pretenden integrarlas en su nueva normalidad, también muestran más preocupación e interés por hábitos de vida más saludables como dietas equilibradas y ejercicio diario, así como la socialización y potenciar el sentimiento de comunidad. Otras tres tendencias significativamente presentes, aunque en menor medida, son potenciar y respetar la diversidad, la globalización y la concienciación sobre el medio ambiente.

Por otro lado, en cuanto a las opiniones acerca de las variables que más valoran a la hora de elegir una vivienda, hay que destacar el precio. Dada la situación más inestable y precaria de los jóvenes, el precio es la variable que la gran mayoría tiene en cuenta a la hora de elegir una vivienda. Junto con este, se encuentra la ubicación de la vivienda, también de gran importancia para los jóvenes profesionales que quieren combinar la vida social con la calidad de vida, reduciendo al máximo posible el tiempo que tardan en desplazarse al trabajo. El resto de variables consideradas en el estudio se pueden ver en el gráfico inferior, así como su grado de valoración por parte de los jóvenes:

Figura 9. Variables prioritarias al elegir vivienda

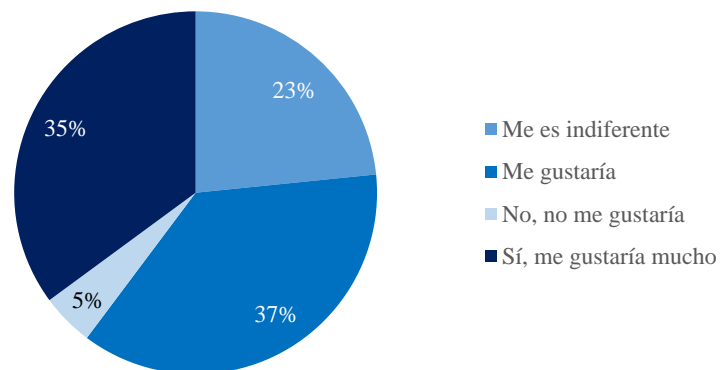


Fuente: Elaboración propia

Aunque el gráfico superior muestre que la variable menos valorada a la hora de elegir vivienda es que se fomente la vida en comunidad, al 68% de los encuestados no les importaría compartir piso. No obstante, un 56% sólo optaría por esta opción si es con alguien conocido. Por otro lado, tan sólo el 16% no querría compartir alojamiento bajo ninguna circunstancia, cifra significativamente baja.

En línea con la observación anterior, al 72% de la muestra le gustaría, en mayor o menor medida que su alojamiento ofreciese servicios y espacios comunes para toda la comunidad, potenciando así la socialización y aumentando la calidad de vida con distintos servicios. De hecho, a un 33% de la muestra le gustaría que se fomentase la vida en comunidad, mientras que a un 60% les sería indiferente.

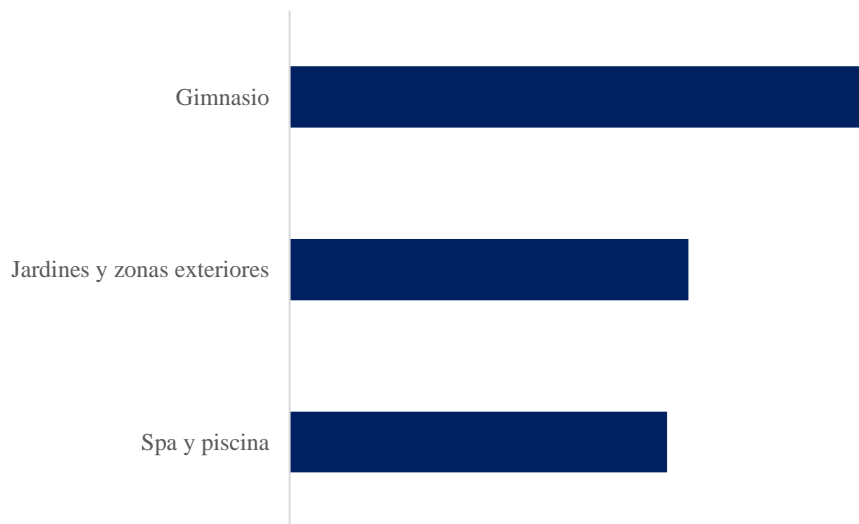
Figura 10. Opinión acerca de espacios y servicios comunes



Fuente: Elaboración propia

Entre los servicios más valorados por los individuos que componen la muestra, en primer lugar, se encuentra el gimnasio, en línea con los nuevos hábitos de vida saludables tan presentes en la vida de los jóvenes actuales. En segundo y tercer lugar, con aproximadamente la misma popularidad, se encuentran la presencia de jardines y zonas exteriores, así como de espacios de spa y piscinas comunes. Otros servicios altamente valorados, pero en menor medida que los anteriores, son lavandería y servicio de limpieza, espacios de coworking y estudio, cafetería y, en último lugar, salas de juegos, cine u otras zonas de ocio:

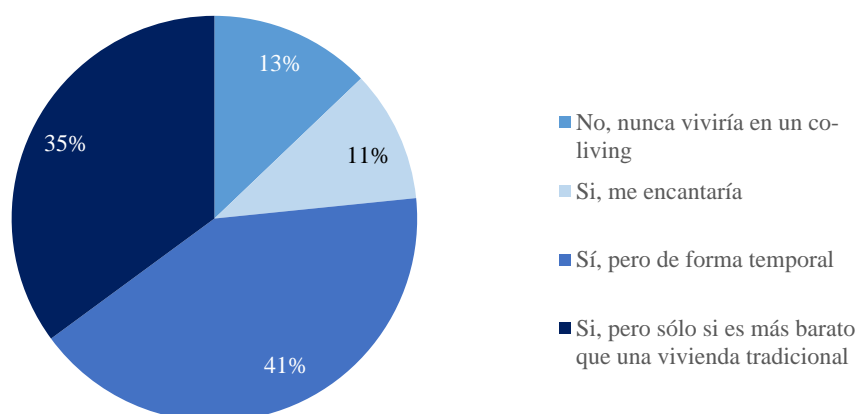
Figura 11. Servicios más valorados



Fuente: Elaboración propia

La gran mayoría de los encuestados (64%) había oído hablar y conocían el coliving antes de la encuesta. Del total, tan sólo un 13% no considera vivir en un coliving bajo ninguna circunstancia. De la parte restante, el 42% viviría en un coliving de manera temporal, seguidos de un 35% que lo haría sólo si es más barato que el alquiler tradicional. El 11% restante en cambio, sí que vivirían en un coliving independientemente de las circunstancias:

Figura 12. Porcentaje de la muestra que viviría en un coliving



Fuente: Elaboración propia

Dado que un porcentaje significativo de la muestra considera que el coliving si es realmente una alternativa más económica, cabe destacar la opinión de los encuestados acerca del precio adecuado para esta opción. Un 45% de los encuestados estarían dispuestos a pagar menos de 750€ al mes por vivir en un coliving, mientras que otro 45% ascendería hasta máximo 1.000€ al mes. Por otro lado, un 9% estaría dispuesto a pagar hasta 1.250€ mensuales, mientras que tan sólo un 1% superaría esa mensualidad.

Teniendo en cuenta las opiniones y conclusiones anteriores, la encuesta concluye con una reflexión sobre cómo de atractiva les parece la idea del coliving. La media de la valoración muestral, la cual está formada por un 98% de individuos que no viven un coliving y un 2% que sí lo hacen actualmente, se sitúa en un 6,5 sobre 10. Si se diferencia la valoración de las mujeres y de los hombres, en el primer caso esta asciende a 6,7 mientras que en el segundo desciende a 6,1.

En conclusión, el estudio empírico demuestra que, aunque tan sólo el 10% de los encuestados se considere completamente independiente, la gran mayoría tiene la aspiración de independizarse en el corto plazo. No obstante, existen ciertas preocupaciones y obstáculos que frenan ese momento como los altos costes y la incertidumbre laboral.

Los jóvenes también muestran ciertas tendencias, como la implementación de nuevas formas de trabajo desde casa o de manera colaborativa, hábitos de vida más saludables y potenciación de la socialización y “sentimiento de comunidad”. En cuanto a la elección de vivienda, dadas sus circunstancias lo que más valoran son el precio y la ubicación de dicha vivienda. Además, aunque la vida en comunidad no es una variable altamente valorada, a la mayoría de los encuestados no les importaría compartir piso si es con alguien conocido, principalmente, y también que ofreciese servicios y espacios comunes como gimnasio, zonas verdes y spa o piscina.

Por lo tanto, dado que valoran esos servicios, están dispuestos a compartir piso o espacios comunes y buscan una alternativa más económica, y temporal el coliving es una opción cada vez más popular entre los jóvenes españoles que buscan independizarse en el corto plazo.

4. CONCLUSIONES DE LA INVESTIGACIÓN

4.1. Conclusiones

A lo largo de este estudio se ha analizado tanto el mercado residencial, como la actual situación de los jóvenes y su impacto en dicho mercado. Así, se ha podido estudiar y determinar cómo de atractivo resulta el coliving como alternativa al alquiler tradicional. Además, para contrastar dicho estudio teórico, se han analizado en profundidad los datos de una encuesta dirigida al público objetivo que confirman las tendencias y sentimientos de los millennials.

En cuanto al mercado residencial, se ha demostrado que las crecientes subidas de precio con respecto a años anteriores han provocado que las viviendas sean menos accesibles para los jóvenes. A pesar de las ayudas del gobierno, la situación económica inestable de los jóvenes, la incertidumbre y sus salarios más bajos hacen que se retrase el momento de independencia, prolongando así la comodidad de vivir con la familia. De este modo, se alarga la edad media de independencia de los jóvenes españoles a los 29,8 años, frente a los 26,5 europeos (Bankinter, 2020).

Además, especialmente tras la pandemia del COVID-19, han surgido nuevos hábitos de vida que se han instaurado en la vida y día a día de los jóvenes. La forma en la que los millennials trabajan y se relacionan está en constante evolución, con una clara tendencia hacia la flexibilidad y la movilidad. Estas tendencias junto a la situación laboral que viven la mayoría de los jóvenes españoles los animan a buscar trabajo, en muchas ocasiones, fuera de España. Tanto si es por buscar un trabajo mejor remunerado, como si es por hacer currículum, muchos jóvenes se desplazan temporalmente a otras ciudades, principalmente europeas.

Tanto en España como en otros países europeos, esta situación ha impulsado a los jóvenes a buscar opciones de vivienda que se ajusten a este estilo de vida más flexible y dinámico, donde puedan encontrar espacios multifuncionales y diseños adaptables que les brinden la posibilidad de trabajar, descansar y socializar en un mismo espacio habitacional (Instituto de Valoraciones, 2020).

Por lo tanto, el sector del Real Estate debe evolucionar para adaptarse a las demandas y tendencias cambiantes de la población juvenil española y, una opción atractiva que se encuentra en una etapa inicial en España es el coliving.

El coliving se ha convertido en una alternativa interesante para jóvenes que buscan una opción más flexible y económica, en línea con las nuevas tendencias socio-culturales. Además, ofrece una amplia gama de servicios e instalaciones que fomentan las relaciones interpersonales entre los jóvenes, lo que puede resultar muy útil, especialmente en el caso de los recién llegados a una nueva ciudad. En general, los beneficios del coliving superan a los aspectos negativos, resultando en una buena opción para aquellos que buscan una forma diferente de vivir.

Como se demuestra en el estudio empírico, la mayoría de los jóvenes tiene la aspiración de poder independizarse en el corto plazo a pesar de ciertas preocupaciones u obstáculos presentes en la actualidad, procedentes principalmente de la incertidumbre y los altos costes. Sin embargo, como indica CBRE en su informe de 2020, el coliving suele ser una opción más rentable en la mayoría de las ciudades europeas. Esto sumado a todas las facilidades y servicios que ofrece hace que sea una posible vía para que los jóvenes logren la tan deseada independencia.

No obstante, es cierto que no representa una solución para todo el mundo. Aunque el promedio de valoración del estudio empírico se sitúe en un 6,5, existen algunas limitaciones o desafíos que afectan a esta media. Algunos ejemplos de dichas desventajas son los posibles problemas de convivencia, la renuncia en cierto grado a la privacidad o normativas específicas como la prohibición de mascotas que limiten la cuota de mercado.

Sin embargo, como se menciona anteriormente y demuestra el estudio empírico, el coliving tiene más ventajas que inconvenientes. El coliving, además de una opción más económica que permite a los jóvenes vivir en los centros urbanos en vez de desplazarse al extrarradio como ocurre en muchas ciudades como Madrid, fomenta la vida saludable y sostenible. Los nuevos hábitos juveniles como hacer ejercicio varias veces a la semana casan perfectamente con este tipo de vivienda, que en la mayoría de las ocasiones incluye un gimnasio dentro de la comunidad. Además, al tener espacios dedicados al coworking y estar equipado estructuralmente y tecnológicamente para el teletrabajo, se potencian las

relaciones profesionales de los habitantes. En cuanto a las relaciones personales, también son desarrolladas con este modelo de vivienda, pues permite conocer a gente de tu mismo perfil, algo realmente útil especialmente cuando eres nuevo en la ciudad.

Por último, otra gran ventaja es la flexibilidad que ofrece el coliving en cuanto al tiempo de estancia. Muchos jóvenes, universitarios, estudiantes de máster o profesionales, encuentran ciertas dificultades a la hora de encontrar alojamiento tan sólo por unos meses. Este es el caso tanto de los jóvenes que se van de intercambio o a trabajar en un proyecto temporal, como de los que estudian o trabajan en una ciudad distinta a la de su origen natal. En estos casos, el coliving es una solución perfecta, pues dependiendo del caso concreto y del tipo de licencia, estos podrán alquilar su habitación o estudio por el tiempo que deseen y les convenga.

Por lo tanto, visto que a la juventud actual les interesa independizarse en el corto plazo y valoran altamente que su alojamiento se adapte a las nuevas tendencias socio-culturales y hábitos de vida, el coliving es una gran alternativa al alquiler tradicional. Aunque actualmente se encuentra en una etapa inicial, teniendo en cuenta todas las ventajas que ofrece a un precio comparativamente económico, el coliving tiene gran potencial de crecimiento en España.

4.1. Posibles investigaciones futuras

Teniendo en cuenta el análisis y conclusiones anteriores, hay otros posibles estudios que permitirían profundizar en el impacto y nivel de atractivo del coliving. Entre estos se encuentran:

Percepción de los jóvenes sobre el coliving

En línea con el estudio empírico planteado en este trabajo de investigación, se podría realizar otra encuesta enfocada específicamente a conocer la opinión de los jóvenes españoles sobre el coliving, sus ventajas e inconvenientes y las razones por las cuáles elegirían esta forma de vivir. También sería interesante analizar las circunstancias que los llevarían a optar por esta alternativa, así como estudiar las diferencias según la provincia de la que proceda el público objetivo.

Impacto del coliving en la industria inmobiliaria

Dado que es un sub-sector que se encuentra en una etapa inicial con expectativas de crecimiento, sería interesante investigar cómo el coliving está afectando al mercado inmobiliario en España. En particular, sería conveniente analizar la evolución de la demanda de coliving, de apartamentos y viviendas, así como en qué medida se está impulsando la creación de nuevos proyectos.

Es importante investigar este fenómeno ya que el coliving puede tener un impacto significativo en el mercado inmobiliario, afectando tanto a la disponibilidad como a los precios de los inmuebles del mercado en el largo plazo.

Coliving y sostenibilidad

Dado que la concienciación ambiental se ha vuelto muy relevante en la sociedad actual, también debería analizarse el impacto ambiental que tiene esta nueva forma de vivir y cómo puede fomentar la sostenibilidad.

El coliving puede ofrecer muchas ventajas en términos de sostenibilidad. Al compartir los espacios comunes, los residentes pueden reducir su huella de carbono al utilizar menos energía y recursos en comparación con una vivienda individual. Sin embargo, también es importante analizar los desafíos que presenta el coliving en este ámbito. Por ejemplo, el hecho de compartir espacios comunes puede generar una mayor cantidad de residuos, lo que puede ser un problema si no se cuenta con un sistema de reciclaje adecuado. Además, en algunas ocasiones, el uso compartido de instalaciones puede generar un mayor consumo energético si no se utilizan tecnologías adecuadas y sistemas eficientes.

Por lo tanto, para fomentar la sostenibilidad en un coliving, es necesario establecer medidas que permitan reducir su impacto ambiental. Esto podría incluir el uso de energías renovables, como paneles solares, para reducir la dependencia de combustibles fósiles. También se pueden implementar programas de reciclaje para reducir la cantidad de residuos que se generan. Otras medidas pueden incluir la instalación de dispositivos eficientes, como bombillas LED y sistemas de control de temperatura inteligentes, para reducir el consumo de energía en las instalaciones compartidas.

Evaluación de la calidad de vida en los coliving

Como se menciona en el estudio, el hecho de vivir en un coliving puede aumentar la calidad de vida de sus habitantes en algunos casos. Por esta razón, sería útil a la par que interesante analizar si realmente esto es así y en qué medida.

Para ello, habría que analizar diferentes factores que influyen en el bienestar y felicidad de los jóvenes, como la comodidad de la habitación/estudio, el nivel de privacidad y la convivencia con el resto de individuos que conforman el coliving. Analizar los espacios donde van a pasar gran parte de su tiempo es esencial, pues influirá fuertemente en su bienestar, así como investigar la dinámica del grupo que afecta directamente a su felicidad.

Analizar los servicios específicos también es importante, pues algunos de ellos como el gimnasio, limpieza, cocinas o espacios de trabajo también pueden mejorar e influir significativamente en la calidad de vida de los jóvenes.

Además de analizar estos factores, también es importante profundizar en las experiencias de vida de los habitantes de un coliving en términos de sus relaciones interpersonales, su desarrollo personal y sus hábitos y rutinas. El coliving puede ser una experiencia muy enriquecedora, ya que los residentes pueden conocer gente nueva, aprender de otras culturas y compartir experiencias.

Coliving y trabajo en remoto

Con el aumento del teletrabajo, el coliving se ha convertido en una opción cada vez más popular para los trabajadores remotos que buscan una forma de combinar la vida profesional y personal en un mismo espacio. El coliving ofrece la posibilidad de socializar con personas con perfiles similares y tener un ambiente laboral más relajado y productivo.

Por lo tanto, se podría analizar las distintas estrategias para adaptar el diseño de los espacios de coliving de manera que se fomente la productividad y la creatividad en el trabajo. Por ejemplo, un diseño de los espacios flexible, de manera que se puedan crear distintos ambientes de trabajo que se adapten a las necesidades de los trabajadores. Esto podría incluir áreas de trabajo compartidas y privadas, así como espacios de descanso y relajación.

Otro aspecto importante a analizar es la importancia de la tecnología y la conectividad en los espacios de coliving para trabajadores remotos. La disponibilidad de una conexión a Internet de alta velocidad y la presencia de equipos de trabajo adecuados son fundamentales para que los trabajadores remotos puedan desempeñar sus labores de manera eficiente.

Estos son algunos ejemplos de los numerosos posibles estudios futuros que permitirían profundizar en el impacto que tiene el coliving tanto en el sector del Real Estate como en la vida, hábitos y productividad de sus habitantes. Además, dado que el coliving se encuentra en pleno desarrollo en España, la ampliación de la literatura en este sentido podría ser de especial utilidad para su promoción y establecimiento en el país.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Bankinter. (2022). *¿A qué edad se independizan los jóvenes en España? ¿Y en Europa?* Bankinter. Recuperado el 20 de febrero, de <https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/edad-independizan-jovenes-espana-europa>
- Battioli, A. (2023, 10 enero). 3 de cada 10 menores de 25 años han participado en el mercado del alquiler. *Fotocasa*. Recuperado 4 de febrero de 2023, de <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/el-34-de-los-menores-de-25-anos-han-participado-en-el-mercado-del-alquiler/>
- Blasco, L. (2018, 19 enero). *¿Qué significa realmente ser un «millennial» y cuáles son los mitos y las verdades sobre esta «generación perdida»?* BBC News Mundo. Recuperado el 2 de marzo de 2023, de <https://www.bbc.com/mundo/noticias-42722807>
- CBRE. (2020). Europe coliving report. En *CBRE Insights & Research*. Recuperado 21 de noviembre de 2022, de <https://www.cbre.com/insights/reports/emea-coliving-key-trends-and-key-cities>
- ¿Cómo ha evolucionado el mercado del alquiler de vivienda en España este año? (2022, 12 diciembre). *Fotocasa*. Recuperado 4 de febrero de 2023, de <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/evolucion-mercado-alquiler-de-vivienda-en-espana-2022/>
- Corfe, S. (2019). Coliving: A solution to the Housing crisis. *The Social Market Foundation*. Recuperado el 12 de diciembre, de <https://thinkhouse.org.uk/site/assets/files/1885/smf0219.pdf>
- De la Fuente, B. (2020). *Coliving: el impacto de los millennials en el mercado inmobiliario - Archivo Digital UPM*. Recuperado el 27 de diciembre de 2022, de <https://oa.upm.es/66490/>

- El mundo. (2022, 1 septiembre). *¿Qué significa ser nómada en el Siglo XXI?* ELMUNDO. Recuperado el 26 de febrero de 2023, de <https://www.elmundo.es/uestudio/2022/09/01/63105228fdddf196f8b4586.html>
- El País (2020, 3 agosto). *El deporte tras el confinamiento, ¿un negocio al alza?* El País. Recuperado el 26 de febrero de 2023, de <https://elpais.com/economia/estar-donde-estes/2020-08-03/el-deporte-tras-el-confinamiento-un-negocio-al-alza.html>
- Forbes. (2023, 3 febrero). *El precio del alquiler alcanzó máximos históricos en 13 comunidades en 2022, según Fotocasa.* Forbes España. Recuperado el 20 de febrero de 2023, de <https://forbes.es/ultima-hora/228077/el-precio-del-alquiler-alcanzo-maximos-historicos-en-13-comunidades-en-2022-segun-fotocasa/>
- Gilmar, A. (2022, 11 julio). *Qué es el Coliving y en qué se diferencia del Cohousing.* GILMAR | La casa de tus sueños. Recuperado el 12 de diciembre de 2022, de <https://www.gilmar.es/blog/diferencia-entre-coliving-cohousing/>
- Held, D., & McGrew, A. G. (Eds.). (2007). *Globalization theory: Approaches and controversies* (Vol. 4). Cambridge: Polity. DOI: <https://doi.org/10.1017/S0008423908080967>
- Hoffower, H. (2019, 29 julio). *Millennials aren't buying homes, and it might not be because they can't afford them: Some actually prefer to rent instead.* Business Insider. Recuperado el 2 de marzo de 2023, de <https://www.businessinsider.com/millennials-renting-homes-instead-of-buying-2019-7?international=true&r=US&IR=T>
- Huarcaya-Victoria, J. (2020, 28 agosto). *SciELO - Saúde Pública - Consideraciones sobre la salud mental en la pandemia de COVID-19 Consideraciones sobre la salud mental en la pandemia de COVID-19.* Recuperado el 26 de febrero de 2023, de <https://www.scielosp.org/article/rpmesp/2020.v37n2/327-334/es/>

Idealista (2023). *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en España*. (2023, enero). Idealista. Recuperado 8 de enero de 2023, de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/>

INE - Instituto Nacional de Estadística. (2022). *Índice de precios de vivienda*. Recuperado 15 de enero de 2023, de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C

INE - Instituto Nacional de Estadística. (s. f.). *Índice de precios de vivienda. Últimos datos*. Recuperado el 16 de enero de 2022, de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C

Instituto de Valoraciones. (2020, 3 diciembre). *5 tendencias que están marcando el acceso de los jóvenes a la vivienda*. Valum | Instituto de Valoraciones. Recuperado el 25 de febrero de 2023, de <https://www.valumre.com/5-tendencias-que-estan-marcando-el-acceso-de-los-jovenes-a-la-vivienda/>

JLL. (2021). *Coliving. Grandes oportunidades para un sector que aterriza en España*.

Llano, P. (2014). La flexibilidad laboral y el salario emocional. *Aglala*, 5(1), 34-68. DOI: <https://doi.org/10.22519/22157360.700>

López, A. (2022, 3 octubre). El alquiler vuelve a ganar terreno a la compra de vivienda: el 46% quiere alquilar frente al 44% que busca comprar. *Fotocasa*. Recuperado 4 de febrero de 2023, de <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/sector/el-alquiler-vuelve-a-ganarle-terreno-a-la-compra-de-vivienda-el-46-quiere-alquilar-frente-al-44-que-busca-comprar/>

Morán, C. (2022, 20 mayo). *Vida en comunidad y servicio todo incluido: el «coliving» triunfa entre los jóvenes profesionales*. idealista/news. Recuperado el 27 de diciembre de 2022, de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2022/05/19/796709-vida-en-comunidad-y-servicio-todo-incluido-el-coliving-triunfa-entre-los-jovenes>

- Moreno, M. G. (2021, 18 marzo). *¿En qué normativa encajan los proyectos de «coliving»?* elEconomista.es. Recuperado el 27 de febrero de 2023, de <https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/11111295/03/21/En-que-normativa-encajan-los-proyectos-de-coliving.html>
- Pastor, J. I. M., & Bernardi, F. (2011). La flexibilidad laboral: significados y consecuencias. *Política y Sociedad*, 48(2), 381-402. Recuperado el 23 de febrero de 2023, de <file:///Users/carmelopez/Downloads/ecob,+36642-37941-1-CE.pdf>
- Rueda, A. L., Ruiz, M. A. G., & Albaladejo, G. P. (2020). La sostenibilidad de la vivienda: Razones para incentivar su desarrollo en España. *REVESCO: revista de estudios cooperativos*, (133), 61-70. Recuperado el 21 de febrero de 2023, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7350310>
- Sierra, I. (2021, 2 junio). *En España hay más hogares con mascotas que con niños: radiografía de este fenómeno*. S Moda EL PAÍS. Recuperado el 27 de febrero de 2023, de <https://smoda.elpais.com/belleza/bienestar/mas-mascotas-que-ninos-en-espana-los-animales-para-afrontar-la-soledad/>
- The rise of coliving: How Millennials are reshaping the way we live*. (2017, 9 junio). Recuperado el 12 de diciembre de 2022, de <https://www.jll.com.co/es/trends-and-insights/espacios-de-trabajo/the-rise-of-coliving-how-millennials-are-reshaping-the-way-we-live>
- Torres, L. (2022, 9 septiembre). *En Madrid hay 16 millones de metros cuadrados para hacer «coliving»*. elEconomista.es. Recuperado el 1 de marzo de 2023, de <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/11935680/09/22/En-Madrid-hay-16-millones-de-metros-cuadrados-para-hacer-coliving.html>
- Vida saludable: nuevos hábitos para la salud post pandemia*. (2022, 11 mayo). BBVA. Recuperado el 25 de febrero de 2023, de <https://www.bbva.ch/noticia/vida-saludable-nuevos-habitos-para-la-salud-post-pandemia/>

Virgili, P. (2019). Roots, coliving-plan de empresa. Recuperado el 26 de febrero de 2023, de https://ddd.uab.cat/pub/tfg/2019/208140/TFG_pvirgilitudela_treball.pdf

Zemke, R. (2001). Here Come The Millennials. Training, 38(7), 44. Recuperado el 2 de marzo de 2023, de <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&AuthType=sso&db=bth&AN=4853594&authtype=sso&custid=s9288343&lang=es&site=ehost-live&scope=site&custid=s9288343>

6. ANEXOS

Preguntas de la encuesta

1. Por favor, indica tu sexo

- Mujer
- Hombre

2. Por favor, indica tu rango de edad

- < 18
- 18 – 23
- 24 – 29
- 30 – 34
- 35 – 40
- Más de 40

3. Actualmente, ¿vives sólo?

- Sí
- Vivo con amigos/compañeros de piso
- Vivo con mi pareja
- Vivo con mis padres/familiares

4. Actualmente, ¿vives en una casa de alquiler o en propiedad?

En el caso de vivir con tus padres/familiares, por favor indica la opción que aplique a tus padres

- Alquiler
- Propiedad

5. Si no te has independizado aún, ¿consideras hacerlo en los próximos años?

- Sí, en menos de 5 años
- Sí, en más de 5 años
- Por ahora no, pero puede que en el largo plazo (más de 10 años)
- No, no lo considero

6. ¿Qué crees que frena a los jóvenes a independizarse?

- Altos costes
- Comodidad de vivir con la familia
- Falta de oferta
- Incertidumbre sobre el futuro laboral
- Otras

7. ¿Qué tendencias crees que están más presentes en la mentalidad de los jóvenes?

Selecciona como máximo 3 opciones

- Hábitos más saludables
- Concienciación sobre el medio ambiente
- Nuevas formas de trabajo (coworking, teletrabajo, etc.)
- Socialización y sentimiento de “comunidad”
- Globalización
- Diversidad
- Otras

8. Clasifica el grado de importancia de estas variables a la hora de elegir vivienda

Siendo la primera la más importante y la última la menos importante

- Ubicación
- Precio
- Estado de la vivienda/edificio
- Estilo/diseño
- Servicios y facilities
- Sentimiento de comunidad
- Tamaño

9. ¿Te importaría compartir alojamiento en tu primera vivienda tras independizarte?

- No me importaría, si es con alguien conocido
- No, no me importaría en ningún caso
- Depende
- No quiero compartir alojamiento

10. ¿Has oído hablar del coliving?

- Sí
- No

11. ¿Le gustaría un alojamiento que ofreciese servicios y espacios comunes para toda la “comunidad de vecinos”?

Por ejemplo, gimnasio, espacios de coworking, jardines, salas de ocio, etc.

- Sí, me gustaría mucho
- Me gustaría
- Me es indiferente
- No, no me gustaría

12. ¿Qué servicios valorarías más en un coliving?

Selecciona como máximo 3 opciones

- Gimnasio
- Espacios de coworking/estudio
- Cafetería
- Spa y piscina
- Lavandería y servicios de limpieza
- Salas de juegos, cine u otras salas de ocio
- Jardines y zonas exteriores
- Otras

13. ¿Valorarías que tu elección de vivienda fomentase la vida en comunidad?

- Sí
- Me es indiferente
- No

14. ¿Considerarías vivir en un coliving?

Ten en cuenta que si no quieres compartir apartamento, podrías optar por un estudio individual

- Sí, me encantaría
- Sí, pero sólo si es más barato que una vivienda tradicional
- Sí, pero de forma temporal
- No, nunca viviría en un coliving

15. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por vivir en un coliving?

Los precios incluirían el alquiler, los servicios y los suministros

- Menos de 750€
- Entre 750€ y 1.000€
- Entre 1.000€ y 1.250€
- Más de 1.250€

16. Indique su edad exacta

17. Indique su nivel educativo máximo completado

- Secundaria
- Bachillerato
- FP
- Grado universitario
- Máster
- Doctorado

18. ¿Vives en un coliving?

- Sí
- No

19. En una escala del 1 al 10, ¿cómo de atractiva te parece la idea del coliving?

Siendo 1 “Nada atractivo” y 10 “Muy atractiva”

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

20. ¿Recomendarías vivir en un coliving a los jóvenes para independizarse?

Siendo 0 “No lo recomendaría” y 10 “Lo recomendaría seguro”

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----