

Un nuevo
fenómeno
inversor para
un nuevo
Residencial

CO-LIVING

Un modelo habitacional que
ha venido para quedarse



Equipo directivo Inoff Arquitectura

“El usuario de **Co-Living** busca algo más que un techo, **busca vivir**, pero también **convivir y trabajar**, sin tener que emplear tiempo en desplazamientos

PRÓLOGO

Desde la creación de InOff Arquitectura allá por el año 2.007, dentro de nuestro Estudio se han realizado proyectos de diversa índole; desde Residencial en obra nueva, Proyectos de Reforma Integral o Rehabilitación, Cambios de Usos, Consultoría en general, pero nunca hasta hace unos años, se había tenido contacto con la idea del Co-living; un fenómeno que empieza a cobrar forma en España, especialmente en las grandes ciudades como Madrid y Barcelona, como solución habitacional de gran interés para determinados colectivos de nuestra sociedad.

Este modelo habitacional, parece que ha venido para quedarse entre nosotros como una forma de entender la vivienda, de igual manera que lo hicieron los edificios residenciales exentos mayoritariamente generados en altura, que surgieron en Europa a partir de las teorizaciones y experimentos del denominado Movimiento Moderno en el primer tercio del siglo XX.

Se trata de un tipo edificatorio con muchas alternativas, todas ellas con un elemento en común y es que se

desarrollan como piezas exentas que conforman su propia forma de vivir en el edificio y que en ocasiones, se combinan entre sí y otras veces ni tan siquiera se relacionan con la parcela donde se asientan.

Este tipo edificatorio se desarrollaba generando espacios vivibles en el interior y no tanto en el exterior, que cobraba un papel secundario, a veces incluso marginal. Sin unos límites precisos que separaran el conjunto edificatorio en espacio público o privado. En estos modelos, los espacios constituidos por las calles y espacios libres, más o menos ajardinados y de acceso libre, que lo rodeaban y que se denominaban “espacios interbloque”, aparecían como algo marginal que queda entre ellos, pero que no forma parte de ellos.

Ese modelo de ciudad, donde no importa tanto lo externo, sino lo interno, que quedó en desuso, por motivos más sociales que arquitectónicos, quizás porque su momento no era aquel, ahora parece volver a resurgir, mejorando su versión y con la convicción de que es ahora cuando irá de manera exponencial ganando enteros.

ORÍGENES

Realizados varios acercamientos a esta tipología de proyecto, cuyo origen parece estar en los Países Anglosajones, principalmente en EEUU y en especial en el área de Silicon Valley, donde la escasez de vivienda chocaba con la multiplicación de jóvenes talentos que llegaban a San Francisco con ganas de desarrollar sus ideas y buscar espacios colaborativos donde socializar; tenemos que reconocer que cada vez nos atrae más la idea conceptual del mismo.

Este proyecto de vivienda particular, aunque no solo vivienda, ya estaba entre nosotros antes de la llegada de la pandemia, aunque con soluciones no excesivamente sofisticadas, atractivas o desarrolladas; sin embargo, ésta idea más allá de un simple uso residencial colectivo, tendrá un impacto muy interesante y asistiremos, seguramente en los próximos años, a su proliferación en el mercado residencial de las grandes ciudades de España.

La idea de disponer de un espacio privativo, aunque combinado con otros espacios de uso común, da una perspectiva “In & Out” bastante atractiva y que genera la posibilidad de cómo arquitectos, diseñar espacios atractivos para vivir, compartir y generar sinergias.

“Su origen parece estar en los Países Anglosajones, principalmente en EEUU y en especial en el área de Silicon Valley”

En mi caso particular recuerdo, de aquellos días como Director de Promociones, la imposibilidad de integrar las cocinas en los salones, debido a que el mercado de compradores de vivienda, generaban rechazo a la idea de que ambas estancias compartieran el mismo espacio. Hoy en día, no se concibe, salvo en pisos de grandes



Proyecto co-living realizado por Inoff Arquitectura



Proyecto co-living realizado por Inoff Arquitectura

dimensiones, dichas estancias separadas; principalmente porque se produce, implícitamente, una reducción de los metros cuadrados de las viviendas, pero también porque se utilizan esos espacios como espacios de esparcimiento y reunión, entorno a la cocina/salón. En esencia, esa es la idea primigenia de este tipo de soluciones habitacionales, el uso común de parte de ellos.

Los cambios en la forma de utilizar un mismo espacio, nos hacen estar alerta y en continua investigación para poder aportar algo de luz en cuanto a las tendencias en el diseño de los distintos usos dentro de un conjunto residencial.

PERFIL DEL USUARIO

El usuario de Co-Living busca algo más que un techo, busca vivir, pero también convivir y trabajar, sin tener que emplear tiempo en desplazamientos. La interacción social cobra vital importancia dentro de esta comunidad de individuos y le da valor añadido a este tipo de producto. La esencia del co-living radica en que, a los residentes, eminentemente jóvenes, trabajadores o emprendedores, les permite generar sinergias para sus proyectos y crear una red de contactos muy interesantes. En definitiva, estos espacios se convierten en pequeños hervideros de ideas para jóvenes y no tan jóvenes, que son, sobre todo, emprendedores.

El espectro del perfil de usuario de estos espacios podría establecerse entre los 28 y los 32 años, aunque algunos se acercan a la cuarentena, y según comentan los expertos en la materia, *“todos son profesionales que trabajan o están fundando su start-up, ya que lo que les interesa es que la comunidad tenga miembros afines”*.

DESARROLLO PROYECTUAL DE LOS ESPACIOS

La oferta actual en España, tiene que ver más con la rehabilitación de espacios que se convierten en co-living, más que la realización de nuevos proyectos de obra nueva destinado a tal fin. Estos espacios se articulan de manera sincronizada, como vivienda y laboratorio de ideas para estos usuarios, gran parte de ellos extranjeros o de otras ciudades de España, que buscan flexibilidad contractual a la vez que posibilidades de desarrollo y sinergias con personas de su mismo perfil o compatible con éste.

Como ya se ha comentado anteriormente, no se trata solo de un espacio para dormir, sino que se presenta como una solución más extensa a la simple solución habitacional, donde las zonas comunes, que suelen representar aproximadamente el 30% del espacio residencial, son el verdadero tesoro de estos proyectos, donde ya han demostrado su pegada en Estados Unidos y el Reino Unido.

“Estos espacios se convierten en pequeños hervideros de ideas para jóvenes y emprendedores”

“Zonas de esparcimiento donde aparezcan elementos ligados al recreo, tales como: barbacoa, zona de juegos, gimnasio, etc.”

El éxito empresarial de un Proyecto de este tipo pasa irremediamente por la “rentabilización” de estos espacios como complemento al puramente habitacional, donde habrá que combinar un mínimo de 50-70 habitaciones individuales con baño privado (o incluso compartido) y una buena cantidad de metros cuadrados de espacios comunes, que han de ser económicamente rentabilizados, donde destacaríamos:

- Terrazas de uso común o privativo.
A partir de la COVID-19, la utilización de estos espacios, se presenta capital, hasta el punto de que, aquellos productos residenciales, sin terrazas, tienen una mala aceptación en el mercado y su comercialización se presenta complicada.
- Zonas de esparcimiento donde aparezcan elementos ligados al recreo, tales como: barbacoa, zona de juegos, gimnasio, etc.
- Salas de *Co-working*, para poder potenciar las sinergias entre los usuarios.
- Cocinas espaciosas de uso común, con zonas de estar.
- Espacios destinados a eventos regulares para socializar: cenas de la propia comunidad, clases de pilates, yoga, intercambio de idiomas, etc.

MARCO REGULATORIO

Es muy importante recordar que actualmente el Co-living no está sujeto a unas reglas de juego regulatorias excesivamente claras, lo que en nuestra opinión supone un freno al despegue definitivo de esta actividad.

Los grandes proyectos internacionales dónde si existe una enmarcación de uso y definición, contraponen la situación en nuestro País, donde los proyectos que se están desarrollando sostienen un argumento urbanístico consistente, pero más sujeto a la interpretación de la Normativa por parte del técnico correspondiente que a una regulación clara y pormenorizada. Por eso, es necesario e imperativo el cambio normativo para adaptar la oferta a las nuevas necesidades inmobiliarias de la demanda actual.

Pero, si como se ha comentado en el párrafo anterior, actualmente no existe una regulación urbanística concreta para el desarrollo de este tipo de productos, la fórmula bajo la que se están desarrollando en España tienen que ver con la incorporación de un uso determinado en los planes urbanísticos y que guardan semejanza con el uso de Co-living.



Proyecto co-living realizado por Inoff Arquitectura

LA VISIÓN DEL PROFESIONAL

A este respecto, en cuanto a la normativa que se asemeja al Co-living, habría que distinguir desde un punto de vista estrictamente urbanístico, donde podría ser el residencial y quizás el de apartahotel. Uno residencial y otro terciario dónde se podría incluir o asimilar en algunos aspectos al de residencias de estudiantes, aunque en este último, enfocado a un público objetivo en edad laboral más exigente. Lo que sí que parece claro, es que se trata de un producto distinto a todos ellos, que merece ser regulado de manera diferenciada de igual manera que la normativa aplicable al uso hotelero es diferente al de residencias de estudiantes o a la vivienda.

En las ciudades de Madrid y Barcelona, la normativa residencial de los Planes Generales exige unas superficies útiles mínimas que se encuentran entre los 25 y 38 m² por apartamento dependiendo de si son estudios o apartamentos con dependencias; y aunque permite el proyecto de vivienda compartida o comunitaria, las necesidades de espacio común y las altas dimensiones de las unidades eliminan gran parte de éste, lo que es especialmente importante para el modelo de Co-living, tal y cómo se ha explicado anteriormente.

“Existe demanda contenida, además de un creciente interés”

En la situación actual, debido a la inseguridad jurídica, por la falta de la apropiada regulación, y la falta de flexibilidad de las Normativas Urbanísticas, excesivamente restrictivas en cuanto a los usos, tipologías y demás parámetros urbanísticos, resultan ser el mayor lastre para adaptar los actuales marcos regulatorios a los cambios que se producen en cuanto a la forma de vivir.

Se presenta capital, realizar un ajuste del consumo de edificabilidad para aquellos usos, que con la Normativa actual, consumen gran parte de la edificabilidad asignada a una determinada parcela. Con la creación del concepto de Co-living, se debería flexibilizar el concepto tan férreo de consumo de edificabilidad, especialmente el relativo a las zonas comunes, para poder anexarlos al concepto puramente residencial, sin penalizar a este.

Por tanto, ya que existe demanda contenida, además de un creciente interés del potencial inversor y ante la falta de producto disponible en el mercado inmobiliario, si fuéramos capaces de flexibilizar los procesos, en muchos casos excesivamente burocráticos de la Administración, que se encuentra todavía varios años por detrás de la realidad inmobiliaria y social, se generará sin lugar a dudas, actividad empresarial y creación de empleo.

Por último, en nuestra opinión, sería muy positivo eliminar los prejuicios preconcebidos que entienden que esta solución habitacional denominada Co-living, en ningún caso, llega para competir con la vivienda tradicional, sino más bien para complementarla aumentando la diversidad y el atractivo de la ciudad de cara a la atracción de talento y de nuevos habitantes.

InOff Carlos Ortiz, Jorge Moreno y Rafael Sánchez

