



## INFORME INMOBILIARIO DEL COLIVING. EL ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES.



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

19 de noviembre de 2019

### Contrato de arrendamiento de habitación. "Coliving"

**Como el crecimiento de la población y la disponibilidad de vivienda en las grandes ciudades, la convivencia se está volviendo un componente clave del conjunto más amplio de soluciones de vivienda con el fin de satisfacer las necesidades cambiantes de los habitantes de la ciudad.**

En el contexto de las crecientes presiones sobre la vivienda en ciudades, ha surgido el Coliving que proporciona flexibilidad y modernidad. Una solución en un momento en que las demandas sobre el uso del suelo urbano alcanzan niveles crecientes e impactantes de oferta y asequibilidad. Los operadores coliving reconocen los cambios fundamentales en hábitos de consumo y estilos de vida de las generaciones más jóvenes, al tiempo que promueve el compromiso social entre residentes, a través de una comunidad centrada en la hospitalidad.

Este informe de JLL analiza el crecimiento del mercado en Europa, Los factores clave que impulsan la demanda y cómo esto está dando forma a los mercados que forman el índice de coliving europeo.

**Demografía: la proporción de la población europea que vive en zonas urbanas aumentará del 73% en 2017 al 81% en 2050**

JLL European Coliving. Este informe expone las oportunidades que ofrece el mercado de espacios de coliving en Europa y analiza los factores clave que impulsan la demanda en este sector. El coliving está convirtiéndose rápidamente en un componente esencial del abanico más amplio de soluciones habitacionales diseñadas para atender las cambiantes necesidades de las poblaciones urbanas, pero ¿qué es y qué magnitud tiene la demanda en Europa? Aunque la cifra



estimada de 23.150 camas en espacios de coliving (construidas o en proyecto) representa un pequeño porcentaje del tamaño de otros sectores «living», la velocidad a la que ha crecido durante los últimos dos años indica que se convertirá en un sector destacado del mercado «living». El índice de coliving europeo de JLL explora el tamaño del mercado de coliving e identifica los primeros 40 mercados europeos donde el coliving ya está sólidamente implantado o bien ofrece oportunidades a más largo plazo.

España se sitúa a la cola de las principales economías europeas en términos de coliving, según apunta el informe European Coliving Index elaborado por la consultora inmobiliaria internacional JLL.

Este informe analiza la situación actual del coliving en 40 de las principales poblaciones del continente, en el que se cuenta con las camas disponibles y las que están en fase de desarrollo.

Respecto a España, Valencia se sitúa en el puesto 40 y Sevilla, en el 38 se sitúan en las últimas posiciones de la tabla, pero son destacadas como mercados que suponen una oportunidad a largo plazo. Madrid está en el puesto 29 y Barcelona, en el 23, ambas ciudades se encuentran en una fase de crecimiento que representan una oportunidad para inversores.

En España, hay un total de 87 camas que ya se ofrecen en el mercado y representan un 22 % del total, el 78 % restante (300 soluciones habitacionales) se sitúan en fase de promoción. En vista de estos volúmenes, que se repiten en la tónica continental, todo apunta a que el crecimiento del sector sea continuado. Por ahora, España tiene un peso del 2 % de la oferta total de camas en el continente.

La creciente demanda de espacios habitacionales alternativos por parte de los consumidores y el aumento de la inversión institucional en inmuebles no convencionales están convergiendo y han colocado al mercado europeo de coliving en un punto de inflexión, de acuerdo con un nuevo estudio de JLL. Existen actualmente más de 23.150 camas en régimen de coliving en proyectos terminados o en desarrollo en toda Europa.

El European Coliving Index de JLL revela que el fuerte incremento de la inversión institucional está permitiendo al sector crecer a buen ritmo en el continente. El 53 % de los activos en explotación actuales superan las 100 camas, pero esta cifra aumentará hasta el 79 % cuando los proyectos en fase de estudio cobren vida. El tamaño medio de los proyectos aumentará hasta más de 250 camas.

Las camas en viviendas cohabitadas de Europa se concentran en Londres y Ámsterdam, que suponen el 40 % del total. Sin embargo, una cuarta parte del mercado se reparte entre 24 ciudades de toda Europa, por lo que el potencial de crecimiento está muy repartido entre las capitales que podrían consolidar sus posiciones y las ciudades secundarias que podrían sumarse a esta tendencia.



"El alojamiento en régimen de coliving desempeñará un papel destacado en las futuras estructuras de las ciudades y el aumento de la inversión institucional ha colocado al sector como un área competitiva dentro del conjunto del mercado inmobiliario. De ahora en adelante, en Europa el crecimiento provendrá sobre todo de las poblaciones urbanas más jóvenes que dan su primer paso en el mundo inmobiliario" ha explicado el director de Living & Alternatives de JLL España, Nick Wride.

# European *Coliving* Index

2019

As population growth and the availability of viable living space in our cities becomes more acute, coliving is becoming a key component of the wider suite of housing solutions to meet the changing needs of city dwellers.

Against the backdrop of increasing housing pressures on cities, coliving has emerged providing rental homes purposely designed for sharers. Coliving provides a flexible and modern solution at a time when demands on urban land use are increasing, impacting levels of supply and affordability.

Coliving operators recognise the fundamental changes in consumer habits and lifestyles of younger generations and seek to deliver optimised personal and shared

space, whilst promoting social engagement between residents, through a community-centric and hospitality-led management structure.

To this end, coliving protagonists are disrupting not just how we design, build and use our homes, but how we plan and legislate for them as well.

This report looks at the growth of the market in Europe, the key factors driving demand, and how this is shaping the markets that form the JLL European coliving index.



# European coliving supply

Our research estimates there are **23,150** coliving beds either built or in the development pipeline across Europe. While this is a fraction of the size of other Living sectors, the speed in which this new sector has grown in the last two years means it is going to become a prominent part of the Living market. Our research indicates that **60%** of schemes have become operational since the beginning of 2017.

As a sector, it draws on elements from the student housing, multifamily and hospitality sectors, but is beginning to form its own distinctive character. The assets generally have a higher provision of amenities and more shared space than traditional residential buildings, though the scale and nature of this provision can vary. An emerging emphasis from operators focuses on incorporating the types of spaces and services that aim to positively impact the experience and wellbeing of residents. As such, alongside the physical characteristics that define the sector, there are also nonmaterial traits that are becoming increasingly synonymous with coliving.

While some of the early movers in the coliving sector operate relatively small assets, which are often in converted buildings, as our data shows, the focus has already shifted to larger, purpose-built, institutional-grade schemes. Larger schemes can improve operational efficiencies, offer a wider variety of amenities and provide a more comprehensive service offer to residents.

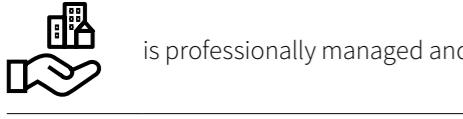
This map identifies the top coliving national markets across Europe, pinpointing key areas of growth and providing an understanding of what the sector currently looks like.

## What is coliving?

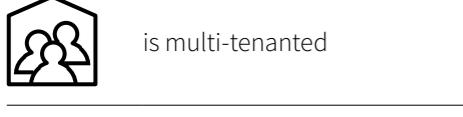
Coliving is a Living subsector that is defined by the following characteristics:



is purpose built or converted



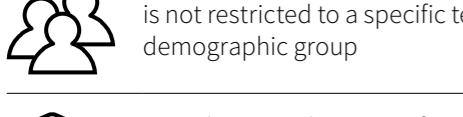
is professionally managed and hospitality led



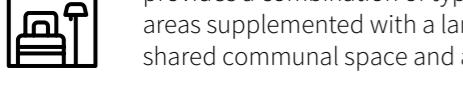
is multi-tenanted



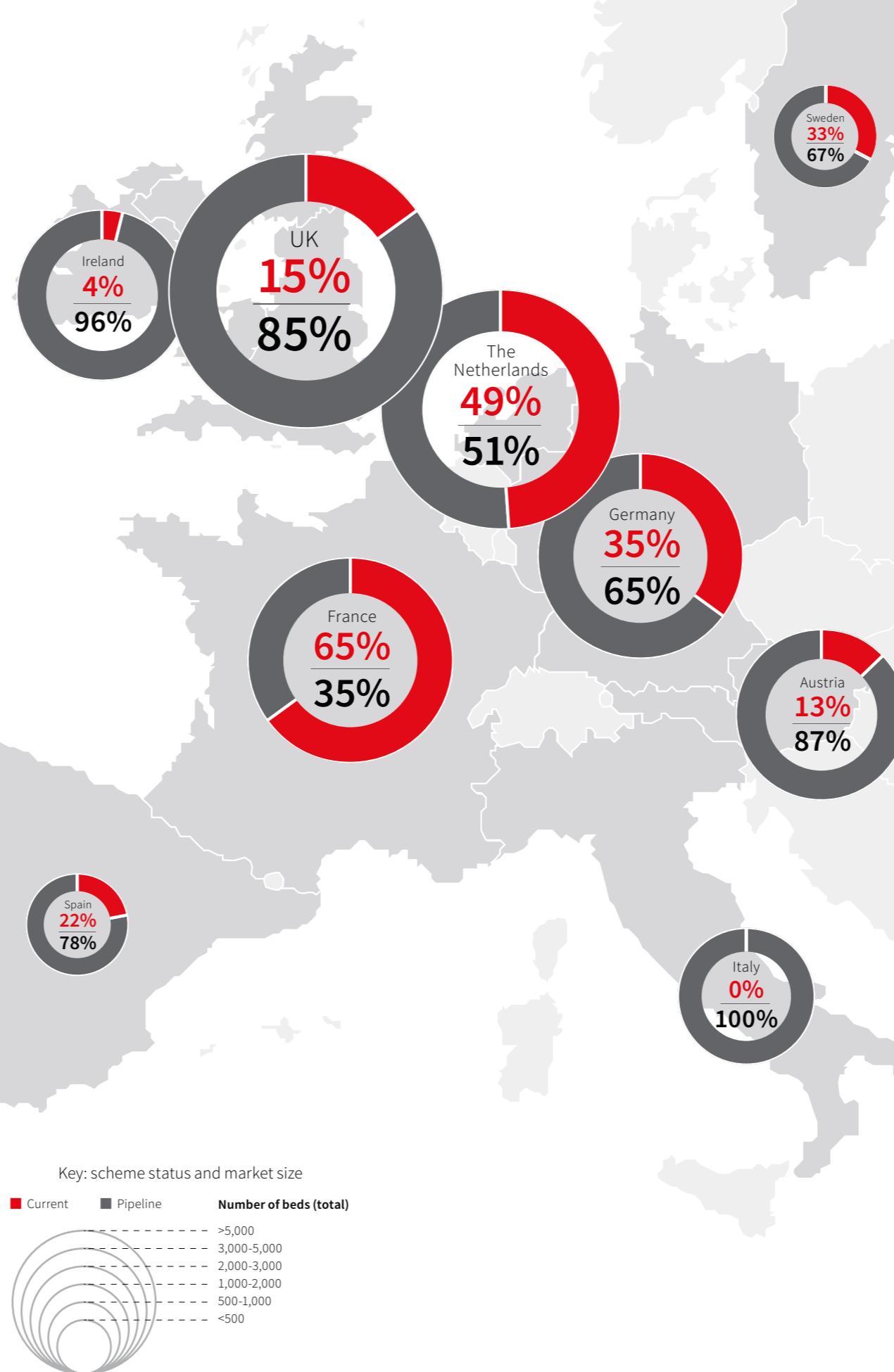
is comprised of individual leases or licences



is not restricted to a specific tenant demographic group



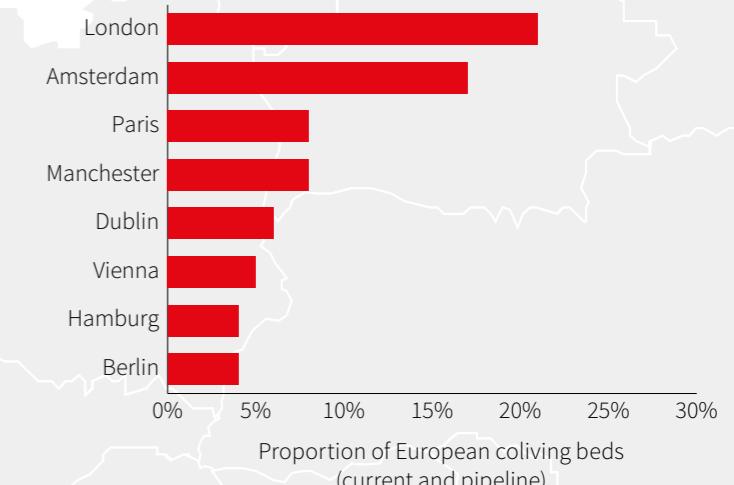
provides a combination of typically smaller private areas supplemented with a larger provision of shared communal space and amenities



## Supply methodology

Our database is comprised of coliving schemes of 20 beds or more, either currently operating or in the pipeline. To be included in this map, countries require a total of 100 beds or more, either current or future.

## Largest coliving markets by city



The size and design of assets is changing as the sector evolves. Of the current stock, **50%** of assets have been designed and built specifically as coliving, but this rises to **85%** of those in the pipeline. In our database, **53%** of currently operating assets are over 100 beds, the rest from 20-100. In the pipeline, however, the equivalent figure increases to **79%** where the average size of an asset is more than 250 beds.

At the city-level, there is a large concentration of coliving beds in two main markets. London and Amsterdam account for nearly **40%** of total stock, across more than 30 assets. This is unsurprising given their global city status, young populations and dynamic property markets.

While nearly three-quarters of coliving stock can be found in only eight cities, the remaining beds are spread across **24 cities** throughout the continent. As the sector grows and more assets come to market, JLL expects both major cities to consolidate their positions, but secondary cities to also develop assets.

A significant portion of Europe's coliving assets are still in the pipeline, at various stages of planning and construction. **72%** of beds are yet to be completed, though the majority of these are expected to be delivered over the next two years.

# JLL coliving index

The index addresses the demand and suitability for coliving across Europe's cities. It is comprised of a series of metrics that assess the scale of demand, supply and other socio-economic drivers and ranks 40 of Europe's top cities, from key markets which have the strongest fundamentals, to those with longer-term opportunity. Amongst the metrics used to rank the top cities are measures of affordability, age profiles and projected demographic change, household types, rental profiling, and the key role of higher education and industry hubs which draw a young, talented and mobile workforce.

The highest-ranking markets score highly in several areas, most noticeably in terms of strong demand for housing from young professionals. Coliving is already established in these markets, with operational assets, or schemes under construction. In the opportunity markets, there are very strong demand fundamentals to support the growth of the sector.

## Insights

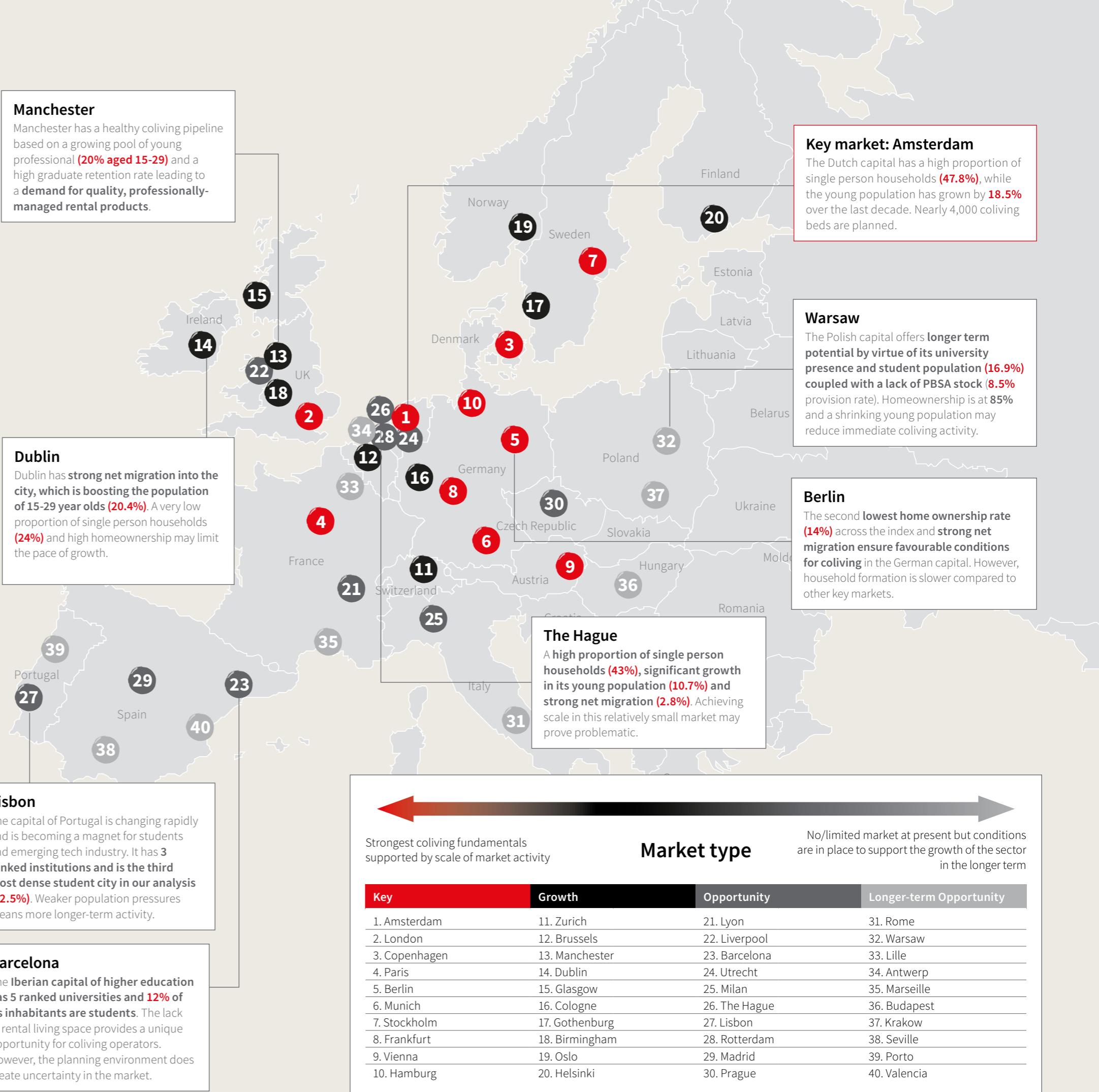
- Affordability and housing:** The cities that scored highest in this category were those where housing is most expensive based on income ratios, home ownership rates and the size of the private rented sector.
- Demographics:** The proportion of Europe's population living in urban areas will increase from 73% in 2017 to 81% by 2050, and many of these new city dwellers are of younger age cohorts who will be looking for affordable, high quality and flexible accommodation options.
- Higher education:** Cities with strong student demand and high levels of innovation feature prominently across the index.

These are a selection of Europe's largest and most dynamic cities, with regional and global importance. Coliving is already growing across many and is set to emerge across all in the medium term. For some of the cities ranked longer-term, their economic and demographic structures are supportive for coliving but at present the size of the sector is limited.

Cultural drivers of coliving and other factors, such as entrepreneurial outlook, "Smart City" ranking, perceived start-up environment or scale of remote workforce (Digital Nomads), will have a strong bearing on which cities remain or become key markets in the future.

## Index methodology

The city index is based on 15 key indicators covering a range of factors that influence the demand for coliving – these were chosen for their robustness, significance and cross-market comparability. Data points were weighted according to their relative importance and combined to create an overall score in order to identify the best locations for coliving across Europe.



## Final word

In the past 2 years, coliving has grown rapidly across Europe and shows little sign of abating. Much of the current emphasis is on development, and our research shows that investors are looking to increase scale. In the development pipeline, the average asset size is larger than 250 beds.

The hybrid nature of the coliving sector and its inherent flexibility is what will drive its future growth. Whilst it draws on elements from the student housing, multifamily and hospitality sectors, occupier and operator specific preferences are shaping the coliving narrative globally, enabling it to form its own distinctive character. In a relatively small but fast-growing market, innovative and entrepreneurial platforms are influencing how these homes are designed and operated. As such, schemes show heterogeneity and blur lines between traditional understandings of different Living sectors.

The definition of coliving as set out in this report shares attributes with many other types of Living. However, with varying legislative and planning requirements for residential, student housing and hospitality uses across Europe, coliving offers a flexible solution for both investors and occupiers outside of this framework. With a greater emphasis on shared living space, coliving also offers benefits for communities and can address loneliness, with the resident experience central to the image of the sector.

As the effects of urbanisation and modern-day city life become more pronounced, coliving is going to become increasingly relevant in the 21st century city. It is no coincidence that the markets at the top of our index are those where housing pressures are greatest.

The sector has grown to almost 25,000 beds in the last two years and will continue to grow at pace as more markets emerge. Therefore, despite the nascent nature of coliving, it is set to have a major impact on city living. On this basis, it is essential that policy makers recognise the benefits it brings. Legislation that protects occupiers and ensures quality standards is crucial. Equally, coliving offers choice in a market short of options and deserves to be supported as a sector.

The coliving market is being driven by consumer demand, and in an era of free movement, globalisation, technological advancement and greater social mobility, flexibility is an essential component of living. As habits and lifestyles change, we are witnessing the disruptive effects this is having on many traditional sectors. Understanding different occupier requirements will allow for more balanced housing solutions in the future.

European cities are evolving as the result of increasing demand and changing lifestyle needs. The cities of the future will be measured by sustainability, flexibility and liveability. Coliving provides a natural progression in housing solutions not just for occupiers today, but for future generations.

## Contacts

### *Richard Lustigman*

**Director – Living Capital Markets, Coliving**

+44 (0)20 7399 5352

richard.lustigman@eu.jll.com

### *Philip Hillman*

**Chairman – Living Capital Markets**

+44 (0)20 7087 5133

philip.hillman@eu.jll.com

### *James Kingdom*

**Associate – Living Research and Strategy**

+44 (0)20 7087 5154

james.kingdom@eu.jll.com

### *Adam Challis*

**Head of EMEA Living Research and Strategy**

+44 (0)20 7399 5324

adam.challis@eu.jll.com

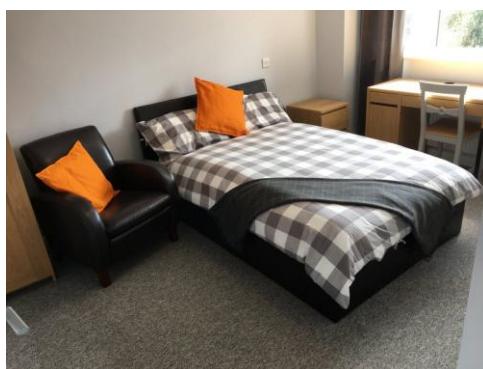


[jll.com/living](http://jll.com/living)



**CURSO/GUÍA PRÁCTICA  
DEL  
CONTRATO  
DE  
ARRENDAMIENTO  
DE  
HABITACION  
“COLIVING”**

**Formularios**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>8</b>
<b>Introducción.</b>	<b>9</b>
¿Es rentable alquilar por habitaciones en lugar de alquilar la vivienda? _____	9
El Coliving _____	10
El alquiler tradicional de habitaciones _____	11
<b>PARTE PRIMERA</b>	<b>12</b>
Coliving. El negocio del alquiler de habitaciones llega a la bolsa. _____	12
<b>Capítulo 1. ¿Qué es el coliving? Arrendar por habitaciones.</b>	<b>12</b>
1. Alquiler de pisos por habitaciones y Coliving. _____	12
2. El origen estadounidense del Coliving. _____	14
3. De la residencia de estudiante al coliving-coworking._____	15
4. Rentabilidades cercanas al 7,5%_____	16
5. No es tan importante el precio, sino la tecnología y las relaciones sociales. _____	16
6. Las relaciones sociales: "aportar valor". Community Developers. _____	17
7. Ejemplo de edificio en Madrid en régimen de coliving. _____	17
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>19</b>
El Coliving de lujo. Caso real en Madrid. _____	19
<b>Capítulo 2. El proyecto de 'coliving' en España que cotiza en el MAB.</b>	<b>32</b>
1. El proyecto de 'coliving' en España que cotiza en el MAB._____	32
2. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. _____	33
Sociedad patrimonialista cuya actividad principal consiste en la inversión en inmuebles urbanos de calificación residencial (pisos individuales, plantas segregables, y edificios), que sean aptos, tras una reforma y decoración, para el alquiler de habitaciones a estudiantes y jóvenes profesionales (con derecho al uso compartido de las zonas comunes), y que requieran una gestión integral activa, profesional y de valor añadido, encajando con el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles para su arrendamiento, _____	33
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>55</b>
Informe del mercado de habitaciones en alquiler en España. _____	55
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>72</b>
Estudio sobre la rentabilidad del alquiler de habitaciones _____	72
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>77</b>
Folleto de APP de alquiler de habitaciones. Compartir piso. _____	77
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>82</b>
El contrato de arrendamiento de habitación._____	82
<b>Capítulo 3. ¿Qué es el contrato de arrendamiento de habitación?</b>	<b>82</b>
1. Concepto de contrato de arrendamiento de habitación. _____	82
2. Diferencias _____	83
a. No es un contrato de subarriendo de viviendas. _____	83
b. No es un contrato de hospedaje. _____	83



<b>3. Legislación aplicable</b>	<b>83</b>
Código Civil	83
Certificado de eficiencia energética	84
Habitaciones con destino turístico. Normativa autonómica y municipal.	84
<b>4. Casos especiales. Responsabilidad solidaria de los inquilinos de todas las habitaciones.</b>	<b>84</b>
<b>5. ¿Qué debe contener el contrato de arrendamiento de habitación?</b>	<b>84</b>
a. Forma.	84
Mejor por escrito.	84
Certificado de eficiencia energética del inmueble.	85
b. Identificación de la habitación.	85
c. Áreas de la casa, gastos, normas de convivencia, etc.	85
d. Renta.	85
e. Fianzas o depósitos en garantía.	85
f. Derechos y obligaciones.	86
g. Duración	86
h. Prohibición de subarrendar la habitación el derecho y a ceder el contrato.	86
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>87</b>
<b>¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de alquilar una habitación?</b>	<b>87</b>
Ventajas	87
Inconvenientes	87
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>89</b>
<b>Condiciones de alquilar por habitaciones</b>	<b>89</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>90</b>
<b>¿Qué contenido tiene un modelo de contrato de alquiler de habitación?</b>	<b>90</b>
<b>1. Aspectos a regular por el contrato de alquiler de habitación.</b>	<b>90</b>
<b>2. Características del contrato de alquiler de habitación.</b>	<b>91</b>
Duración del contrato	91
Renta y gastos	91
Formas de pago	91
Subarriendo de la habitación	92
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>93</b>
<b>Partes de que debe constar el contrato del alquiler de una habitación.</b>	<b>93</b>
Identificación de los sujetos con capacidad de vincularse contractualmente	93
Identificación de la habitación objeto del arrendamiento	93
El precio del arrendamiento y la forma de pago	93
Servicios que se incluyen en el alquiler	94
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>95</b>
<b>Preaviso del arrendatario de la habitación concluir el contrato.</b>	<b>95</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>96</b>
<b>Notificación al inquilino de la vivienda del derecho del propietario a ocuparla íntegramente.</b>	<b>96</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>97</b>
<b>Cuando el inquilino de una habitación no paga. ¿Qué hacer?</b>	<b>97</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>98</b>
<b>¿Cómo subir la renta en el contrato de alquiler de habitación?</b>	<b>98</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>99</b>



Reclamar de fianza por inquilino de habitación.	99
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>100</b>
El arrendador no mantiene habitable la habitación.	100
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>101</b>
La cláusula antitabaco en el contrato de alquiler de habitación.	101
1. ¿Por qué añadir al contrato de arrendamiento una cláusula de alquiler antitabaco?	101
2. ¿Permite la ley incluir una cláusula de alquiler con la prohibición de fumar?	101
3. ¿Hay que incluir la prohibición de fumar en una cláusula de alquiler?	102
<b>Capítulo 4. El sometimiento al Código Civil del contrato de arrendamiento de habitación.</b>	<b>103</b>
1. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento de habitación.	103
Jurisprudencia sobre la naturaleza del contrato de arrendamiento de una habitación	103
2. Formalidades.	105
3. Duración del contrato de arrendamiento de habitación.	106
4. ¿Hay que entregar y depositar la fianza en el contrato de arrendamiento de una habitación?	106
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>107</b>
Figura jurídica de arrendamiento de una habitación.	107
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>109</b>
Características legales del contrato de arrendamiento de habitaciones.	109
1. No de derecho a la prórroga forzosa.	109
2. Terminación del contrato al venderse la vivienda.	109
<b>Capítulo 5. La peligrosa responsabilidad solidaria entre todos los inquilinos de habitaciones.</b>	<b>110</b>
1. Un único contrato entre la propiedad y todos los inquilinos de habitaciones.	110
2. Riesgo de la calificación del contrato de habitación como sometido a la Ley de arrendamientos urbanos (LAU).	110
a. El alquiler compartido > Un único contrato con todos los inquilinos de habitaciones > LAU.	110
a1. Obligaciones	111
Mancomunadas.	111
Solidarias.	111
a2. Subarriendos parciales	111
b. Tantos contratos como inquilinos de habitaciones > Código Civil	112
<b>Capítulo 6. Los contratos de habitación individuales con responsabilidad mancomunada.</b>	<b>113</b>
1. Un contrato con cada uno de los inquilinos de las habitaciones.	113
2. Responsabilidad mancomunada.	113
<b>Capítulo 7. El contrato de arrendamiento de habitaciones para uso turístico</b>	<b>114</b>
1. Sometimiento a la legislación sectorial autonómica.	114
2. Diferencias con el contrato de hospedaje.	118
<b>PARTE TERCERA</b>	<b>120</b>



Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones.	120
<b>Capítulo 8. Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones.</b>	<b>120</b>
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD)	120
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS).	120
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>122</b>
Alquiler de una habitación de su domicilio habitual durante algunos días al año a través de una plataforma de Internet.	122
IVA	122
IRPF	123
IAE	123
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>125</b>
Deducibilidad proporcional de la vivienda en IRPF si se alquila una habitación y se sigue habitando.	125
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>127</b>
No deducibilidad en IRPF en el caso de arrendamiento de habitación con carácter temporal (por ej. Habitación para curso universitario) al no cumplir con la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios	127
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>130</b>
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda.	130
1. Gastos deducibles	130
a. Intereses y demás gastos de financiación	130
b. Conservación y reparación	131
c. Tributos y recargos no estatales	132
d. Saldos de dudoso cobro	132
e. Cantidads destinadas a la amortización del inmueble.	132
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985	134
2. Gastos no deducibles	134
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>135</b>
Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF	135
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores	135
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco	137
3. Rendimiento neto reducido	138
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>140</b>
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF.	140
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>142</b>
Fiscalidad del alquiler de vivienda por temporadas (ej. Pisos alquilados durante el curso universitario).	142
¿Cómo se declaran los días en los que la vivienda está alquilada?	143
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>145</b>
Formularios.	145
1. Contrato de arrendamiento de habitación.	145
Modelo a	145



Modelo b	149
PRIMERA.- DESTINO DE LA HABITACIÓN.	149
SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR.	150
TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.	150
CUARTA.- PRÓRROGAS	150
QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA Y FIANZA.	150
SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES.	151
OCTAVA.- SUMINISTROS.	151
NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.	151
DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.	151
DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA.	152
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.	152
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.	152
DÉCIMO CUARTA.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA.	153
DÉCIMO QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.	153
DECIMO SEXTA.- TANTEO Y RETRACTO.	153
DECIMO SÉPTIMA.- REGISTRO.-	153
DECIMO OCTAVA.- SUMISIÓN.	153
Modelo c	154
Vigencia	154
Condiciones de uso	154
Fianza	156
Gastos de contrato	156
Arbitraje	157
Obligaciones adicionales	157
Ascensor	157
Comunidad de propietarios	157
Instalación de nuevos servicios	157
Prohibición de colocación de letreros	157
Modelo d	159
Contrato de arrendamiento de habitación (de larga duración)	159
PRIMERA.- DESTINO.	159
SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR.	160
TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.	160
CUARTA.- PRÓRROGAS	161
QUINTA.- FINALIZACIÓN DEL PLAZO.	161
SEXTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.	161
SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES.	161
OCTAVA.- SUMINISTROS.	162
NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.	162
DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.	162
DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA.	162
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.	163
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.	163
DÉCIMO CUARTA.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA.	163
DÉCIMO QUINTA.- NORMAS DE CONVIVENCIA.	164
DÉCIMO SEXTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.	164
DECIMO SÉPTIMA.- TANTEO Y RETRACTO.	164
DÉCIMO OCTAVA.- FIANZA.	164
DÉCIMO NOVENA.- GARANTÍAS ADICIONALES.-	165
VIGÉSIMA.- REGISTRO.-	165
VIGÉSIMO PRIMERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.	165
VIGÉSIMO SEGUNDA.- SUMISIÓN.	165
<b>2. Contrato de alquiler de habitación por temporada (ejemplo curso universitario).</b>	<b>166</b>
Modelo a	166
Primero.- Del objeto del contrato.	167
Segundo.- De la duración del contrato de arrendamiento.	167
Tercero.- De la renta.	168
Cuarto.- De la actualización de la renta.	169



Quinto.- De la fianza.	169
Sexto.- De los gastos e impuestos.	169
Séptimo.- De las reparaciones y obras.	169
Octavo.- Del régimen de responsabilidades.	170
Noveno.- De las restantes obligaciones del arrendatario.	171
Décimo.- De la cesión o subarriendo.	171
Undécimo.- De los derechos de tanteo y retracto.	171
Duodécimo.- Domicilio a efecto de notificaciones.	172
Décimotercero.-	172
Décimocuarto.- Legislación Aplicable.	172
Décimoquinto.- Jurisdicción de los Tribunales.	172
<b>Modelo b</b>	<b>173</b>
Contrato de arrendamiento de habitación por temporada en casa compartida.	173
<b>Modelo c.</b>	<b>176</b>
Contrato de arrendamiento (alquiler) de una habitación en una Vivienda compartida	176
<b>PRIMERA.- Tiempo de duración</b>	<b>177</b>
<b>SEGUNDA. - Garantía de cumplimiento</b>	<b>177</b>
<b>TERCERA.- Precio y Pago del alquiler</b>	<b>177</b>
<b>CUARTA. - Actualización de la renta</b>	<b>177</b>
<b>QUINTA. - Impago de la renta.</b>	<b>178</b>
<b>SEXTA.- Subarrendar la habitación y ceder el contrato</b>	<b>178</b>
<b>SÉPTIMA.- Obras de conservación y pequeñas reparaciones</b>	<b>178</b>
<b>OCTAVA. - Uso correcto de la propiedad</b>	<b>179</b>
<b>NOVENA</b>	<b>179</b>
<b>DÉCIMA. -Enseres de la habitación</b>	<b>179</b>
<b>UNDÉCIMA.- Jurisdicción de los Tribunales</b>	<b>179</b>



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las claves del contrato de arrendamiento de habitación.**
- **Coliving**



## Introducción.



### ¿Es rentable alquilar por habitaciones en lugar de alquilar la vivienda?

Depende del número de inquilinos y de la modalidad de alquiler compartido obtendrá mayor o menor rentabilidad y tendrá más o menos problemas.

En España la media de los pisos contiene dos habitaciones. En general, estos pisos no son llamativos para los inquilinos y no serán una buena opción para los propietarios. A partir de 3 habitaciones, los inquilinos están más interesados en compartir el alquiler del piso. Pero también depende de que zonas. En Madrid y Barcelona, el alquiler está tan alto que cada vez hay menos pisos de 3 o más habitaciones donde el alquiler sea compartido. En el resto de ciudades y capitales españolas, la rentabilidad de alquilar un piso a más de dos inquilinos es más alta que si lo hace con un solo inquilino.

La prueba del auge el mercado de alquiler de viviendas lo tenemos en casos como Homiii, la gestora de Excem Socimi Sir para el alquiler de pisos compartidos para estudiantes y jóvenes profesionales, que ha alcanzado en sus dos años de andadura un 97,2% de ocupación de sus viviendas y un 0% de morosidad en el pago de las cuotas de alquileres, según el documento de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), donde cotiza desde el 19 de julio de 2018.

En estos dos primeros años, Homiii ha comprado 42 pisos que suman en torno a 8.000 metros cuadrados y 300 habitaciones. Todas ellas se encuentran ubicadas en zonas céntricas de Madrid como Moncloa, Chamberí, Centro y Salamanca. Se trata del primer proyecto de 'coliving' en España a través del modelo de piso compartido que cotiza en el MAB.

Esta socimi residencial ha alcanzado una rentabilidad bruta del 7,5% sin incluir la posible revalorización de la cartera de activos que han comprado.



## El Coliving

El desafío para las empresas de Coliving es convertir a los inquilinos a corto plazo en entusiastas a largo plazo. La propiedad de la vivienda como objetivo de vida ha cambiado drásticamente, y no llega a la generación del milenio. En todo caso, la crisis inmobiliaria acabó con la fantasía de que la propiedad de la vivienda significaba seguridad.

Entonces, ¿qué es coliving?

Es una forma moderna de vivienda donde los residentes comparten el espacio vital y un conjunto de intereses, valores y / o intenciones. Es una nueva versión de una vieja idea, imaginada por una generación que valora cosas como la apertura y la colaboración, las redes sociales y la economía compartida.

Fundamentalmente, el coliving es una distinción cultural, ya que puede abarcar muchas formas estructurales, incluyendo alquiler y propiedad, urbana y rural. Aún así, en su forma de realización actual, la convivencia tiende a ser urbana e integrada en un solo edificio, casa o apartamento.

Hoy en día, las personas recién graduadas, para quienes el atractivo suele ser financiero, son un gran nicho en el mercado de convivencia. Incapaces de pagar los costosos alquileres en las grandes ciudades, encuentran la solución en compartir. Sin embargo, estas personas están buscando lugares mejor mantenidos, mejor estructurados y mejor ubicados que las residencias de estudiantes.

En lugar de buscar compañeros de piso y tener que lidiar con contratos y facturas compartidas, uno simplemente puede alquilar un dormitorio en un Coliving. La mayoría de ellos ofrecen habitaciones decoradas y amuebladas, servicios comunes, que incluyen cocinas, áreas sociales y espacios de trabajo conjunto, así como servicios de limpieza profesionales e incluso trabajadores sociales disponibles para ayudar a los residentes a adaptarse a sus nuevos vecindarios.

Sin embargo, otro nicho de mercado en crecimiento consiste en personas ligeramente mayores con ingresos más altos que desean espacio y privacidad adicionales. La mayoría de ellos tienen más de 30 años, solteros o casados, sin hijos y se acaban de mudar a una nueva ciudad. En su opinión, la convivencia no ofrece tanto una solución económica sino una búsqueda de un sentido de comunidad. Sus apartamentos incluyen una cocina y sala de estar privadas, decoradas por diseñadores, mientras que las actividades comunales tienen lugar en eventos organizados por la empresa, como catas de vino, cenas, decoración de árboles de Navidad, obras de teatro y viajes a festivales de cine.



## El alquiler tradicional de habitaciones

En cuanto al alquiler tradicional de habitaciones, un propietario tradicional tiene dos opciones a la hora de plantearse alquilar su piso a más de un inquilino:

- El alquiler compartido solidario: Un único contrato para todos los inquilinos, donde se destaca que dicho contrato es de carácter solidario. Es decir, que cada inquilino responde ante el arrendador de la totalidad del alquiler y demás gastos. De este modo, del impago de un inquilino responden también los demás. De ahí que se llame solidario.
- El alquiler compartido mancomunado: tantos contratos como inquilinos haya en el piso. Estos contratos incluyen el uso de la habitación, así como de las dependencias compartidas. En este tipo de arrendamiento, el inquilino sólo responde de sus obligaciones contractuales no de la de los demás. Así, en caso de que uno de los inquilinos abandone el piso, el resto no tendrá que abonar su parte de alquiler.

Para el propietario tener un piso en alquiler compartido no tiene que ser más problemático que hacerlo con uno sólo. La clave es la selección de los inquilinos, ver que son solventes.

Pero la clave para evitar cualquier tipo de problema entre inquilinos y propietario es dejarlo todo claro en el contrato.

En este caso, inquilinos y propietario podrán pactar la sustitución de los inquilinos durante su vigencia, procedimiento y modo de selección de tal modo que no se le pueda imponer un nuevo inquilino ni al casero ni éste a los demás que conviven en la vivienda.

Asimismo, se recomienda dejar por escrito y firmado unos estatutos reguladores para la vida en común, que determine la forma de administrar y repartir los gastos comunes, telecomunicaciones, electricidad, agua, gas o incluso los de alimentación si se comparten, así como la utilización de los elementos comunes.

Es importante para los inquilinos, pero también lo es para el propietario pues de esta manera tendrá claro cómo va a controlar los pagos de cada inquilino.



## PARTE PRIMERA

*Coliving. El negocio del alquiler de habitaciones llega a la bolsa.*

### Capítulo 1. ¿Qué es el coliving? Arrendar por habitaciones.



#### 1. Alquiler de pisos por habitaciones y Coliving.