



ESTUDIO SOBRE LA RENTABILIDAD DEL ALQUILER DE HABITACIONES EN ESPAÑA



- **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.**

4 de junio de 2019

[Contrato de arrendamiento de habitación](#)

- La oferta de la vivienda urbana es escasa a nivel mundial: el 54% de la población mundial de 7,200 millones de habitantes vive en ciudades, y, para el 2050, se espera que este número aumente hasta el 66% de una población mundial pronosticada de 9.600 millones
- La demanda urbana necesita alternativas de vivienda más asequibles y por ello el mercado de alquiler de habitaciones se presenta como una solución alternativa a este problema

Badi y Savills Aguirre Newman presentan el primer estudio sobre la rentabilidad del alquiler de habitaciones en España.

En este sentido, el estudio ha llegado a la conclusión y a través de los datos recopilados, que de forma objetiva el alquiler de habitaciones es más rentable que el alquiler de propiedades a través del modelo tradicional.

Las principales conclusiones son: El mercado de alquiler de habitaciones no sólo presenta rentabilidades mucho más interesantes a los propietarios / inversores en comparación al mercado residencial tradicional, sino que también se presenta como una solución económica para la demanda dado que existe un balance mucho más equilibrado entre los precios que solicita la oferta y los precios que la demanda está dispuesta a pagar.

Este mercado se ha desarrollado durante los últimos años con un crecimiento notable implicando una mayor rapidez a la hora de encontrar un espacio

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



garantizando porcentajes de ocupación más elevados. Asimismo, el riesgo de impago disminuye ya que se diversifica en más de un inquilino.



En determinadas zonas geográficas, se observan unas medias de rentabilidad de hasta un 40% superiores al mercado residencial tradicional en España. Así pues, en un contexto con altos niveles de demanda, la mayor rotación del mercado de habitaciones frente al convencional ya no supone una ocupación más baja.



En definitiva, la tendencia es clara: a día de hoy, en Barcelona, alquilar por habitaciones un piso de 3 o más habitaciones es más rentable en el 90% de los barrios de la ciudad que alquilarlo de forma tradicional. En Madrid, se observa la misma tendencia alcista.

La actualidad del mercado español

La industria española se encuentra anticuada en diversos aspectos, por ejemplo, es uno de los sectores donde la adaptación tecnología está siendo más lenta y se encuentra en una etapa inicial, lo que propicia a que se genere el momento ideal para presenciar una mejora con el nacimiento del Proptech.

Pero ¿cómo la tecnología puede ayudar al sector?

A través del análisis de los datos (Big Data) se espera que mejoren la calidad de vida y la productividad de las ciudades a largo plazo, asimismo, también ayudará a simplificar el proceso para encontrar una vivienda y lo que antes requería semanas o meses se podrá conseguir en tan solo días. El proceso de búsqueda de propiedades será un servicio altamente específico y personalizado. Se podrán aprovechar grandes cantidades de datos de todo tipo, desde el historial web hasta las interacciones sociales. Tanto a arrendadores como arrendatarios se les presentarán perfiles psicográficos detallados con foco en su personalidad y estilo de vida.

Además de la tecnología, otro de los factores que está cambiando el sector es el auge de la economía colaborativa y los nuevos modelos de convivencia: el co-living y el flatsharing nacen como la alternativa al gran crecimiento de la demanda, especialmente jóvenes profesionales en las principales ciudades del todo mundo. Esta evolución está directamente relacionada con los cambios sociológicos liderados por la sociedad millennial: mayor movilidad geográfica, educación financiera, flexibilidad laboral, entre otros.



Badi y Savills Aguirre Newman presentan el primer estudio sobre la rentabilidad del alquiler de habitaciones en España

La oferta de la vivienda urbana es escasa a nivel mundial: el 54% de la población mundial de 7,200 millones de habitantes vive en ciudades, y, para el 2050, se espera que este número aumente hasta el 66% de una población mundial pronosticada de 9.600 millones*

La demanda urbana necesita alternativas de vivienda más asequibles y por ello el mercado de alquiler de habitaciones se presenta como una solución alternativa a este problema

Barcelona, 30 mayo de 2019 - Hoy, en el marco de la edición de este año de SimaPro, badi, la app líder en alquiler de habitaciones a largo plazo, junto con Savills Aguirre Newman, reconocida consultora inmobiliaria, han presentado el primer estudio que analiza cómo se ha convertido el alquiler de habitaciones en pisos compartidos y el co-living en la solución para que las personas puedan acceder a la vivienda en el centro de las ciudades.

Ventajas del flatsharing vs mercado tradicional

En este sentido, el estudio ha llegado a la conclusión y a través de los datos recopilados, que de forma objetiva el alquiler de habitaciones es más rentable que el alquiler de propiedades a través del modelo tradicional.

Las principales conclusiones son:

- El mercado de alquiler de habitaciones no sólo presenta rentabilidades mucho más interesantes a los propietarios / inversores en comparación al mercado residencial tradicional, sino que también se presenta como una solución económica para la demanda dado que existe un balance mucho más equilibrado entre los precios que solicita la oferta y los precios que la demanda está dispuesta a pagar.

Barcelona	2016	2017	2018
Alquiler de habitaciones	13%	11%	12%
Residencia tradicional	53%	34%	52%
Diferencia	(40p.p)	(23p.p)	(40p.p)

Madrid	2016	2017	2018
Alquiler de habitaciones	9%	7%	9%
Residencia tradicional	38%	25%	53%
Diferencia	(29p.p)	(18p.p)	(44p.p)

Valencia	2016	2017	2018
Alquiler de habitaciones	14%	9%	12%
Residencia tradicional	29%	37%	47%
Diferencia	(15p.p)	(28p.p)	(35p.p)

- Este mercado se ha desarrollado durante los últimos años con un crecimiento notable implicando una mayor rapidez a la hora de encontrar un espacio garantizando porcentajes de ocupación más elevados. Asimismo, el riesgo de impago disminuye ya que se diversifica en más de un inquilino.
- En determinadas zonas geográficas, se observan unas medias de rentabilidad de hasta un 40% superiores al mercado residencial tradicional en España. Así pues, en un contexto con altos niveles de demanda, la mayor rotación del mercado de habitaciones frente al convencional ya no supone una ocupación más baja.

En definitiva, la tendencia es clara: a día de hoy, en Barcelona, alquilar por habitaciones un piso de 3 o más habitaciones es más rentable en el 90% de los barrios de la ciudad que alquilarlo de forma tradicional. En Madrid, se observa la misma tendencia alcista.

La actualidad del mercado español

La industria española se encuentra anticuada en diversos aspectos, por ejemplo, es uno de los sectores donde la adaptación tecnología está siendo más lenta y se encuentra en una etapa inicial, lo que propicia a que se genere el momento ideal para presenciar una mejora con el nacimiento del Proptech.

Pero ¿cómo la tecnología puede ayudar al sector? A través del análisis de los datos (Big Data) se espera que mejoren la calidad de vida y la productividad de las ciudades a largo plazo, asimismo, también ayudará a simplificar el proceso para encontrar una vivienda y lo que antes requería semanas o meses se podrá conseguir en tan solo días. El proceso de búsqueda de propiedades será un servicio altamente específico y personalizado. Se podrán aprovechar grandes cantidades de datos de todo tipo, desde el historial web hasta las interacciones sociales. Tanto a arrendadores como arrendatarios se les presentarán perfiles psicográficos detallados con foco en su personalidad y estilo de vida.

Además de la tecnología, otro de los factores que está cambiando el sector es el auge de la economía colaborativa y los nuevos modelos de convivencia: el co-living y el flatsharing nacen como la alternativa al gran crecimiento de la demanda, especialmente jóvenes profesionales en las principales ciudades del todo mundo. Esta evolución está directamente relacionada con los cambios sociológicos liderados por la sociedad millennial: mayor movilidad geográfica, educación financiera, flexibilidad laboral, entre otros.



Sobre badi

Badi es la plataforma líder de alquiler de habitaciones que permite a cualquier persona publicar, encontrar y reservar de forma segura habitaciones, desde cualquier lugar del mundo. Badi utiliza la inteligencia artificial para proporcionar una solución más eficiente a la necesidad de acceder a la vivienda en las grandes ciudades.

La plataforma tiene como objetivo encontrar y desbloquear todas aquellas habitaciones disponibles en el mundo para dar respuesta a las necesidades de la comunidad. Todo el equipo trabaja bajo la misma misión: transformar el mercado inmobiliario y facilitar el acceso a la vivienda en las principales ciudades.

Desde su lanzamiento, badi ha conseguido levantar 45 millones de dólares con 5 rondas de financiación lideradas por diferentes fondos de inversión de Estados Unidos, siendo la última de 30 millones de dólares con Goodwater Capital, la primera inversión de este fondo estadounidense en una startup española. Gracias a ello, el marketplace continúa expandiéndose y ya son más de 60 personas las que conforman un equipo lleno de talento: diseñadores, científicos, storytellers, creadores y ejecutivos que creen firmemente en que la AI y UX/UI definirán la industria de PropTech y transformarán el mercado inmobiliario alrededor del mundo.

Los objetivos de badi son:

- #1 Crear un producto atractivo para el usuario.
- #2 Transformar el mercado inmobiliario.
- #3 Aplicar la última tecnología.
- #4 Erradicar los intermediarios.

Sobre Carlos Pierre

Formado en el IQS de Barcelona y después de un periodo como auditor en la prestigiosa Price Waterhouse Cooper, Carlos Pierre decidió volar por su cuenta y tomar la ruta del emprendimiento. Con solo 23 años, supo identificar uno de los grandes temas de actualidad en la economía urbana y social, y decidió lanzar una plataforma donde conectar oferta y demanda directamente, haciendo posible que las personas encontraran a su compañero de piso perfecto.

Para más información



Barcelona
Tel.: +34 93 488 12 90
badi@edelman.com

Para más información visita:
www.badi.com

Descarga la app. Disponible en:





CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACION

Formularios





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	8
Introducción.	9
¿Es rentable alquilar por habitaciones en lugar de alquilar la vivienda?	9
PARTE PRIMERA	11
El negocio del alquiler de habitaciones llega a la bolsa.	11
Capítulo 1. El proyecto de 'co-living' en España que cotiza en el MAB.	11
1. El proyecto de 'co-living' en España que cotiza en el MAB.	11
2. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.	12
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,	12
TALLER DE TRABAJO	35
Informe del mercado de habitaciones en alquiler en España.	35
TALLER DE TRABAJO	52
Estudio sobre la rentabilidad del alquiler de habitaciones	52
TALLER DE TRABAJO	57
Folleto de APP de alquiler de habitaciones. Compartir piso.	57
PARTE SEGUNDA	62
El contrato de arrendamiento de habitación.	62
Capítulo 2. ¿Qué es el contrato de arrendamiento de habitación?	62
1. Concepto de contrato de arrendamiento de habitación.	62
2. Diferencias	63
a. No es un contrato de subarriendo de viviendas.	63
b. No es un contrato de hospedaje.	63
3. Legislación aplicable	63
Código Civil	63
Certificado de eficiencia energética	64
Habitaciones con destino turístico. Normativa autonómica y municipal.	64
4. Casos especiales. Responsabilidad solidaria de los inquilinos de todas las habitaciones.	64
5. ¿Qué debe contener el contrato de arrendamiento de habitación?	64
a. Forma.	64
Mejor por escrito.	64
Certificado de eficiencia energética del inmueble.	65
b. Identificación de la habitación.	65
c. Áreas de la casa, gastos, normas de convivencia, etc.	65
d. Renta.	65
e. Fianzas o depósitos en garantía.	65
f. Derechos y obligaciones.	66
g. Duración	66



h. Prohibición de subarrendar la habitación el derecho y a ceder el contrato. _____	66
TALLER DE TRABAJO _____	67
¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de alquilar una habitación? _____	67
Ventajas _____	67
Inconvenientes _____	67
TALLER DE TRABAJO _____	69
Condiciones de alquilar por habitaciones _____	69
TALLER DE TRABAJO _____	70
¿Qué contenido tiene un modelo de contrato de alquiler de habitación? _____	70
1. Aspectos a regular por el contrato de alquiler de habitación. _____	70
2. Características del contrato de alquiler de habitación. _____	71
Duración del contrato _____	71
Renta y gastos _____	71
Formas de pago _____	71
Subarriendo de la habitación _____	72
TALLER DE TRABAJO _____	73
Partes de que debe constar el contrato del alquiler de una habitación. _____	73
Identificación de los sujetos con capacidad de vincularse contractualmente _____	73
Identificación de la habitación objeto del arrendamiento _____	73
El precio del arrendamiento y la forma de pago _____	73
Servicios que se incluyen en el alquiler _____	74
TALLER DE TRABAJO _____	75
Preaviso del arrendatario de la habitación concluir el contrato. _____	75
TALLER DE TRABAJO _____	76
Notificación al inquilino de la vivienda del derecho del propietario a ocuparla íntegramente. _____	76
TALLER DE TRABAJO _____	77
Cuando el inquilino de una habitación no paga. ¿Qué hacer? _____	77
TALLER DE TRABAJO _____	78
¿Cómo subir la renta en el contrato de alquiler de habitación? _____	78
TALLER DE TRABAJO _____	79
Reclamar de fianza por inquilino de habitación. _____	79
TALLER DE TRABAJO _____	80
El arrendador no mantiene habitable la habitación. _____	80
TALLER DE TRABAJO _____	81
La cláusula antitabaco en el contrato de alquiler de habitación. _____	81
1. ¿Por qué añadir al contrato de arrendamiento una cláusula de alquiler antitabaco? _____	81
2. ¿Permite la ley incluir una cláusula de alquiler con la prohibición de fumar? _____	81
3. ¿Hay que incluir la prohibición de fumar en una cláusula de alquiler? _____	82
Capítulo 3. El sometimiento al Código Civil del contrato de arrendamiento de habitación. _____	83



1. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento de habitación. _____	83
Jurisprudencia sobre la naturaleza del contrato de arrendamiento de una habitación _____	83
2. Formalidades. _____	85
3. Duración del contrato de arrendamiento de habitación. _____	86
4. ¿Hay que entregar y depositar la fianza en el contrato de arrendamiento de una habitación? _____	86
TALLER DE TRABAJO _____	87
Figura jurídica de arrendamiento de una habitación. _____	87
TALLER DE TRABAJO _____	89
Características legales del contrato de arrendamiento de habitaciones. _____	89
1. No de derecho a la prórroga forzosa. _____	89
2. Terminación del contrato al venderse la vivienda. _____	89
Capítulo 4. La peligrosa responsabilidad solidaria entre todos los inquilinos de habitaciones. _____	90
1. Un único contrato entre la propiedad y todos los inquilinos de habitaciones. _____	90
2. Riesgo de la calificación del contrato de habitación como sometido a la Ley de arrendamientos urbanos (LAU). _____	90
a. El alquiler compartido > Un único contrato con todos los inquilinos de habitaciones > LAU.90	
a1. Obligaciones _____	91
Mancomunadas. _____	91
Solidarias. _____	91
a2. Subarriendos parciales _____	91
b. Tantos contratos como inquilinos de habitaciones > Código Civil _____	92
Capítulo 5. Los contratos de habitación individuales con responsabilidad mancomunada. _____	93
1. Un contrato con cada uno de los inquilinos de las habitaciones. _____	93
2. Responsabilidad mancomunada. _____	93
Capítulo 6. El contrato de arrendamiento de habitaciones para uso turístico _____	94
1. Sometimiento a la legislación sectorial autonómica. _____	94
2. Diferencias con el contrato de hospedaje. _____	98
PARTE TERCERA _____	100
Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones. _____	100
Capítulo 7. Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones. _____	100
1. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP-AJD) _____	100
2. Impuesto de la Renta de las personas físicas IRPF e Impuesto de sociedades (IS). _____	100
TALLER DE TRABAJO _____	102
Alquiler de una habitación de su domicilio habitual durante algunos días al año a través de una plataforma de Internet. _____	102
IVA _____	102
IRPF _____	103
IAE _____	103
TALLER DE TRABAJO _____	105



Deducibilidad proporcional de la vivienda en IRPF si se alquila una habitación y se sigue habitando.	105
TALLER DE TRABAJO	107
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	107
TALLER DE TRABAJO	110
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda.	110
1. Gastos deducibles	110
a. Intereses y demás gastos de financiación	110
b. Conservación y reparación	111
c. Tributos y recargos no estatales	112
d. Saldos de dudoso cobro	112
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble.	112
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985	114
2. Gastos no deducibles	114
TALLER DE TRABAJO	115
Control fiscal de las reducciones para arrendadores en el IRPF	115
1. Reducciones a las que tienen derecho los arrendadores	115
2. Rendimiento mínimo computable en caso de parentesco	117
3. Rendimiento neto reducido	118
TALLER DE TRABAJO	120
Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF.	120
TALLER DE TRABAJO	122
Fiscalidad del alquiler de vivienda por temporadas (ej. Pisos alquilados durante el curso universitario).	122
¿Cómo se declaran los días en los que la vivienda está alquilada?	123
PARTE CUARTA	125
Formularios.	125
1. Contrato de arrendamiento de habitación.	125
Modelo a	125
Modelo b	129
PRIMERA.- DESTINO DE LA HABITACIÓN.	129
SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR.	130
TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.	130
CUARTA.- PRÓRROGAS	130
QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA Y FIANZA.	130
SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES.	131
OCTAVA.- SUMINISTROS.	131
NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.	131
DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.	131
DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA.	132
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.	132
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.	132
DÉCIMO CUARTA.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA.	133
DÉCIMO QUINTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.	133
DECIMO SEXTA.- TANTEO Y RETRACTO.	133
DECIMO SÉPTIMA.- REGISTRO.-	133
DECIMO OCTAVA.- SUMISIÓN.	133



Modelo c	134
Vigencia	134
Condiciones de uso	134
Fianza	136
Gastos de contrato	136
Arbitraje	137
Obligaciones adicionales	137
Ascensor	137
Comunidad de propietarios	137
Instalación de nuevos servicios	137
Prohibición de colocación de letreros	137
Modelo d	139
Contrato de arrendamiento de habitación (de larga duración)	139
PRIMERA.- DESTINO.	139
SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR.	140
TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS.	140
CUARTA.- PRÓRROGAS	141
QUINTA.- FINALIZACIÓN DEL PLAZO.	141
SEXTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA.	141
SÉPTIMA.- GASTOS GENERALES.	141
OCTAVA.- SUMINISTROS.	142
NOVENA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.	142
DÉCIMA.- PEQUEÑAS REPARACIONES.	142
DÉCIMO PRIMERA.- OBRAS DE MEJORA.	142
DÉCIMO SEGUNDA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.	143
DÉCIMO TERCERA.- OBRAS DE ADAPTACIÓN PERSONALES.	143
DÉCIMO CUARTA.- CLAUSULA DE PENALIZACIÓN EXPRESA.	143
DÉCIMO QUINTA.- NORMAS DE CONVIVENCIA.	144
DÉCIMO SEXTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.	144
DÉCIMO SÉPTIMA.- TANTEO Y RETRACTO.	144
DÉCIMO OCTAVA.- FIANZA.	144
DÉCIMO NOVENA.- GARANTÍAS ADICIONALES.-	145
VIGÉSIMA.- REGISTRO.-	145
VIGÉSIMO PRIMERA.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.	145
VIGÉSIMO SEGUNDA.- SUMISIÓN.	145

2. Contrato de alquiler de habitación por temporada (ejemplo curso universitario). 146

Modelo a	146
Primero.- Del objeto del contrato.	147
Segundo.- De la duración del contrato de arrendamiento.	147
Tercera.- De la renta.	148
Cuarto.- De la actualización de la renta.	149
Quinto.- De la fianza.	149
Sexto.- De los gastos e impuestos.	149
Séptimo.- De las reparaciones y obras.	149
Octavo.- Del régimen de responsabilidades.	150
Noveno.- De las restantes obligaciones del arrendatario.	151
Décimo.- De la cesión o subarriendo.	151
Undécimo.- De los derechos de tanteo y retracto.	151
Duodécimo.- Domicilio a efecto de notificaciones.	152
Décimotercero.-	152
Décimocuarto.- Legislación Aplicable.	152
Décimoquinto.- Jurisdicción de los Tribunales.	152
Modelo b	153
Contrato de arrendamiento de habitación por temporada en casa compartida.	153
Modelo c.	156
Contrato de arrendamiento (alquiler) de una habitación en una Vivienda compartida	156
PRIMERA.- Tiempo de duración	157
SEGUNDA.- Garantía de cumplimiento	157
TERCERA.- Precio y Pago del alquiler	157



CUARTA. - Actualización de la renta _____	157
QUINTA. - Impago de la renta. _____	158
SEXTA.- Subarrendar la habitación y ceder el contrato _____	158
SÉPTIMA.- Obras de conservación y pequeñas reparaciones _____	158
OCTAVA. - Uso correcto de la propiedad _____	159
NOVENA _____	159
DÉCIMA. -Enseres de la habitación _____	159
UNDÉCIMA.- Jurisdicción de los Tribunales _____	159



¿QUÉ APRENDERÁ?



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

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 'co-living' 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

Un propietario 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

El negocio del alquiler de habitaciones llega a la bolsa.

Capítulo 1. El proyecto de 'co-living' en España que cotiza en el MAB.



1. El proyecto de 'co-living' en España que cotiza en el MAB.