

INFORME DEL COLIVING EN ESPAÑA. 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.

29 de enero de 2020

[Coliving. Arrendamiento de habitaciones](#)

- **Informe radiografía del alquiler de habitaciones en España en 2019. Todos los datos han sido extraídos de los datos de reserva de los usuarios de la plataforma de Badi y del informe New investment opportunities in rental market Flat Sharing, elaborado conjuntamente por Badi y Savill Aguirre Newman.**
- **El precio de alquiler de una habitación en España es un 28% inferior a la media europea**
- **El precio medio del alquiler de una habitación en España en 2019 fue de 396 euros mientras que en Europa la media se emplaza en los 550 euros.**
- **La oferta de alquiler en España ha aumentado cuatro puntos porcentuales en los últimos diez años concentrado en la actualidad un 24% de la oferta total de vivienda.**
- **La diferencia del precio entre oferta y la demanda en el alquiler de una habitación es de un 7% en España frente al alquiler tradicional, que se sitúa en un 52,5%.**
- **El perfil de usuario que alquila una habitación son particulares, trabajadores y con una media de edad de 32 años.**

En los últimos años, la oferta de vivienda en alquiler tradicional se ha incrementado significativamente. Concretamente, en los últimos diez años la oferta de alquiler tradicional en España ha aumentado cuatro puntos porcentuales y representa en la actualidad un 24% del total de la oferta de vivienda disponible. Sin embargo, en Europa la oferta de vivienda en alquiler aún mayor y copa un 30% de la oferta total. Los países nórdicos lideran la lista con



Suiza, Dinamarca, y Austria que alcanzaron la cifra de 58%, 40% y 45% respectivamente. Estos datos confirman el gran potencial de crecimiento para la vivienda de alquiler en España, donde la gran mayoría de la demanda (36,72%) se concentra en las ciudades de Madrid y Barcelona. El estudio de Badi identifica también un incremento en los últimos cinco años en el precio del alquiler tradicional tanto en la ciudad de Barcelona (37,5%) como en la de Madrid (38,8%).

La tendencia al alza del precio del alquiler responde al desequilibrio que existe hoy en día entre la oferta de vivienda - que es escasa - y la alta demanda. Como consecuencia a esta descompensación del mercado de alquiler tradicional, nace el auge del alquiler de las habitaciones, como una solución para desbloquear la oferta actual de vivienda en las grandes ciudades. De hecho, el alquiler de habitaciones ha aumentado desde 2015 en el mercado de Barcelona - uno de los mercados principales de Badi - un 46% y se estima que en los próximos tres años crezca un 32%.

Esta es una de las primeras conclusiones de la Radiografía del alquiler de habitaciones en España 2019 elaborada por Badi y que analiza el estado del mercado del alquiler de habitaciones a largo plazo en el último año así como identifica las posibles soluciones en el sector para configurar ciudades más accesibles y acordes con los nuevos modelos de vida.

La diferencia del precio de la oferta y lo que está dispuesta a pagar la demanda en España es de un 7% en el alquiler de habitaciones, frente a un 52,5% en el alquiler tradicional.

El estudio de Badi concluye también que la diferencia entre la oferta actual y el precio que la demanda está dispuesta a pagar para alquilar una habitación en España es de un 7%, lo que significa que existe un equilibrio en el mercado del alquiler de habitaciones. En las ciudades de Barcelona y Madrid la diferencia es de un 12%.

Este equilibrio no se mantiene en el alquiler tradicional, donde la diferencia de precio entre la oferta y la demanda es de un 52,5%. Estas cifras revelan que el alquiler de habitaciones emerge como una solución que se adapta al modelo de vida y a las necesidades de los ciudadanos actuales a la vez que permite desbloquear la oferta existente para satisfacer a una gran demanda en aumento.

El precio medio del alquiler de una habitación en España es de 396 euros.

El precio medio de alquiler de una habitación en España en 2019 fue de 396 euros.

Concretamente, un 28% inferior a la media europea que alcanzó los 550 euros en el último año.



A nivel nacional, ciudades como Madrid o Palma se encuentran en la media, mientras que la ciudad de Barcelona se sitúa un 12% por encima del resto de ciudades españolas como resultado de la alta demanda existente.

Valencia, Málaga y Sevilla se emplazan un 27% por debajo mientras que Granada y Murcia en un 40%.

La demanda de las principales ciudades españolas proviene de inquilinos de la misma ciudad.

Barcelona es la ciudad donde existe más demanda de alquiler de habitaciones, concentrando un 43,2% del total. Le siguen en el ranking de top ciudades españolas con más demanda, Madrid con un 29,8% y Valencia con un 5%.

Por lo que se refiere al origen de la demanda, proviene principalmente de la misma ciudad. En el caso de la ciudad de Barcelona, el 58% de la demanda es nacional de la cual el 66% vive en Barcelona y el tercio restante procede de los países europeos de Francia, Reino Unido, Italia y Alemania. En Madrid, más de la mitad de la demanda - concretamente el 77% - vive en España, de la cual el 64% procede de la ciudad de Madrid y un 36% proviene de Reino Unido y Francia y de los países latinoamericanos de México, Colombia y Argentina.

El 90% de los usuarios que alquilan una habitación son particulares.

El perfil de usuario que pone una habitación en alquiler son en el 90% de los casos, particulares que viven en el piso. En su gran mayoría son mujeres (57%), trabajadores (70%) y tienen 32 años de media. Su motivo principal para compartir piso es vivir experiencias positivas y significativas al mismo tiempo que les brinda la oportunidad de ahorrar en costes y mantener una vivienda en el centro de la ciudad.

DECLARACIONES

El director general de Badi España, Ignasi Giralt, cree que hay viviendas desaprovechadas en el centro de las ciudades que podrían entrar en el mercado de habitaciones. "Hay muchos pisos vacíos y pisos con habitaciones a los que no se les saca rendimiento", dijo Giralt durante la presentación de su estudio en Madrid. Es la primera radiografía del mercado de habitaciones hecha por esta plataforma, que nació en Barcelona en 2015 y se ha expandido por Europa.

Giralt ha señalado que el hecho de que solo el 24 % de la vivienda disponible se dedique al alquiler -frente al 35 % de Francia y Reino Unido, el 45 % de Austria y el 58 % de Suiza- supone un "potencial enorme" y ha manifestado su intención de "colaborar" con el Ayuntamiento de Madrid en su objetivo de "desbloquear la oferta disponible".



Giralt defiende aumentar la oferta de vivienda ya construida en lugar de construir vivienda nueva en el extrarradio o imponer controles de precios. Según Badi, muchos jóvenes buscan vivir cerca del centro de modo económico y sin compromiso de largo plazo. "Somos la generación del aquí y ahora", dice Giralt.

"Actualmente tenemos 40 viviendas más en pipeline para activar en los próximos meses y pronto empezaremos a operar el primer edificio completo en La Sagrera (Barcelona) con una zona de coworking. Además, estamos mirando opciones para gestionar coliving centralizado", apunta.

Para apoyar su plan de crecimiento, la compañía negocia con fondos, family office y Socimis con viviendas en alquiler. Jaime de la Torre, vicepresidente de Badi Homes, explica que, tras detectar una brecha entre la oferta disponible de grandes tenedores de viviendas y la demanda insatisfecha de los inquilinos, decidieron entrar en el negocio de la gestión. "Queremos ayudar a desbloquear oferta complementaria y subir el estándar de calidad", indica.

De la Torre asegura que los grandes fondos de inversión recurren a servicers porque no tienen capacidad de operar su cartera y esta necesidad insatisfecha es la que pretenden cubrir desde la compañía.

Para ello, Badi Homes pone a disposición de los propietarios un servicio de asesoramiento en la reforma y diseño, gestión, búsqueda de inquilino y mantenimiento a cambio de una comisión que ronda el 20% de los ingresos generados para el arrendatario.

Al inquilino, por su parte, Badi Homes le facilita la contratación, el pago y las renovaciones, así como una serie de prestaciones adicionales. "El inquilino cuando entra solo necesita el cepillo de diente porque todo lo demás -sábanas, toallas, mobiliario, vajilla, luz, agua, gas, Internet, mantenimiento y limpieza de zonas comunes- se lo ofrecemos nosotros. Lo único que cobramos aparte es la limpieza de la habitación", aclara.

badi

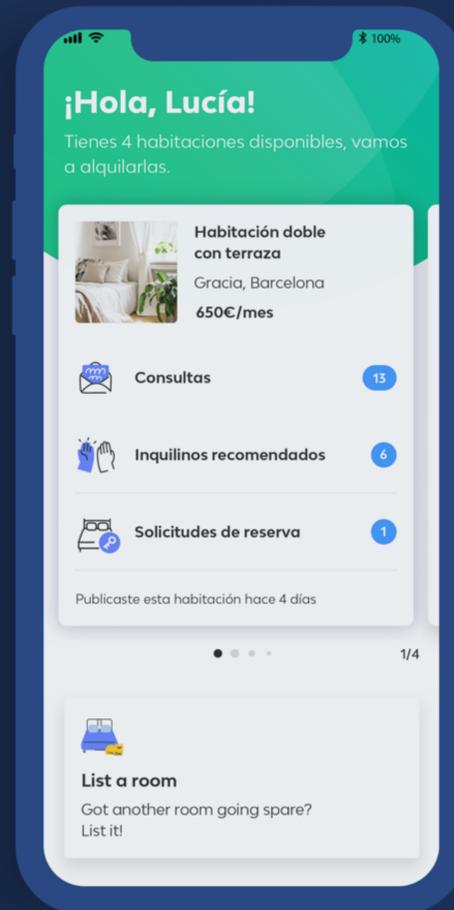
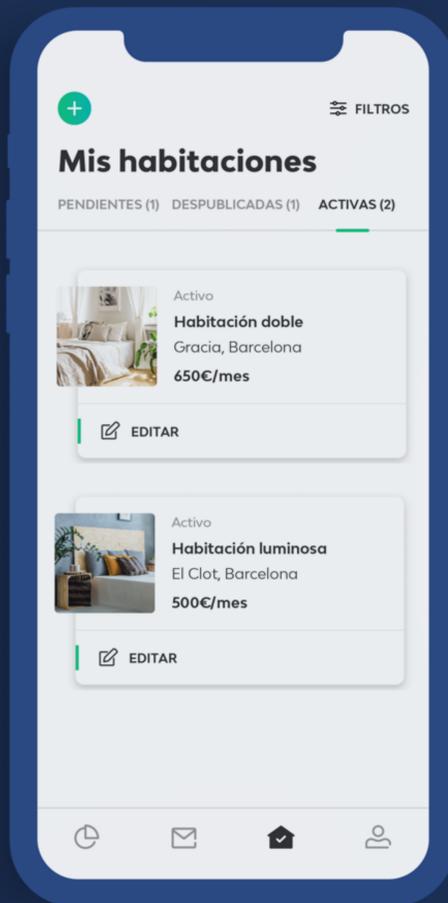
Índice

1. Qué es Badi
2. Cómo funciona
3. Garantías de Badi
4. Nuestra trayectoria
5. Nuestra comunidad en España
6. Expansión Europea
7. Radiografía del alquiler de habitaciones en España 2019

Cómo funciona

1

Publica tu habitación de forma gratuita



2

Recibe peticiones de alquiler de inquilinos

3

Habla con tus futuros inquilinos



X

Resumen

Fernando, 28
Trabaja en comunicación
Habla inglés, español

Amplia habitación exterior en el centro
El Clot, Barcelona

Fecha de entrada: **12 feb 2019**
Fecha de salida: **31 dic 2019**

Primer pago: **1000€**
Gastos de servicio: **-121€**

Esto cubre gastos de servicio y la garantía de badi. [Saber más](#)

Recibirás 879€

Recibirás una transferencia en tu banco 48h después de la fecha de entrada.

4

Reserva tu habitación de forma segura

Garantías de Badi

Seguridad en el pago

- Devolvemos el dinero en cancelaciones de último minuto.
- Pagamos al propietario 48h después de la entrada del inquilino.

Seguridad en la estancia

- Cobertura por impagos del inquilino en caso de salida prematura del piso.
- Cobertura por desperfectos en la habitación: 400€ adicionales a la fianza.



Nuestra trayectoria



Nuestra comunidad en España

· Badi es una referencia en el mundo de las start-ups en España.

· Seleccionada como **la start-up del momento** en Europa .



· Una de las primeras empresas **Protech** en España.

En el 2019...



badi

Expansión Europea

Después de solo 4 años, Badi ha desarrollado una posición de liderazgo en el mercado inmobiliario en España y debido a este éxito ha empezado su proceso de internacionalización en las principales ciudades europeas.

Barcelona



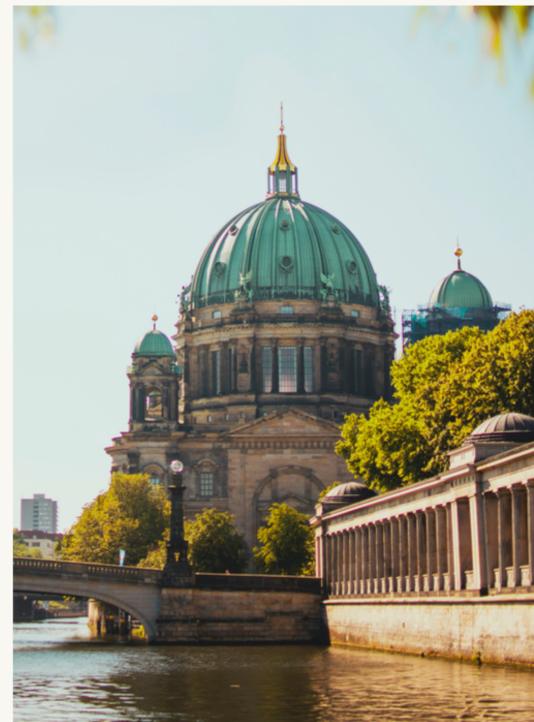
Madrid



Londres



Berlin



New York



Radiografía del alquiler de habitaciones en España 2019

Estudio elaborado por Badi y Savills Aguirre Newman.

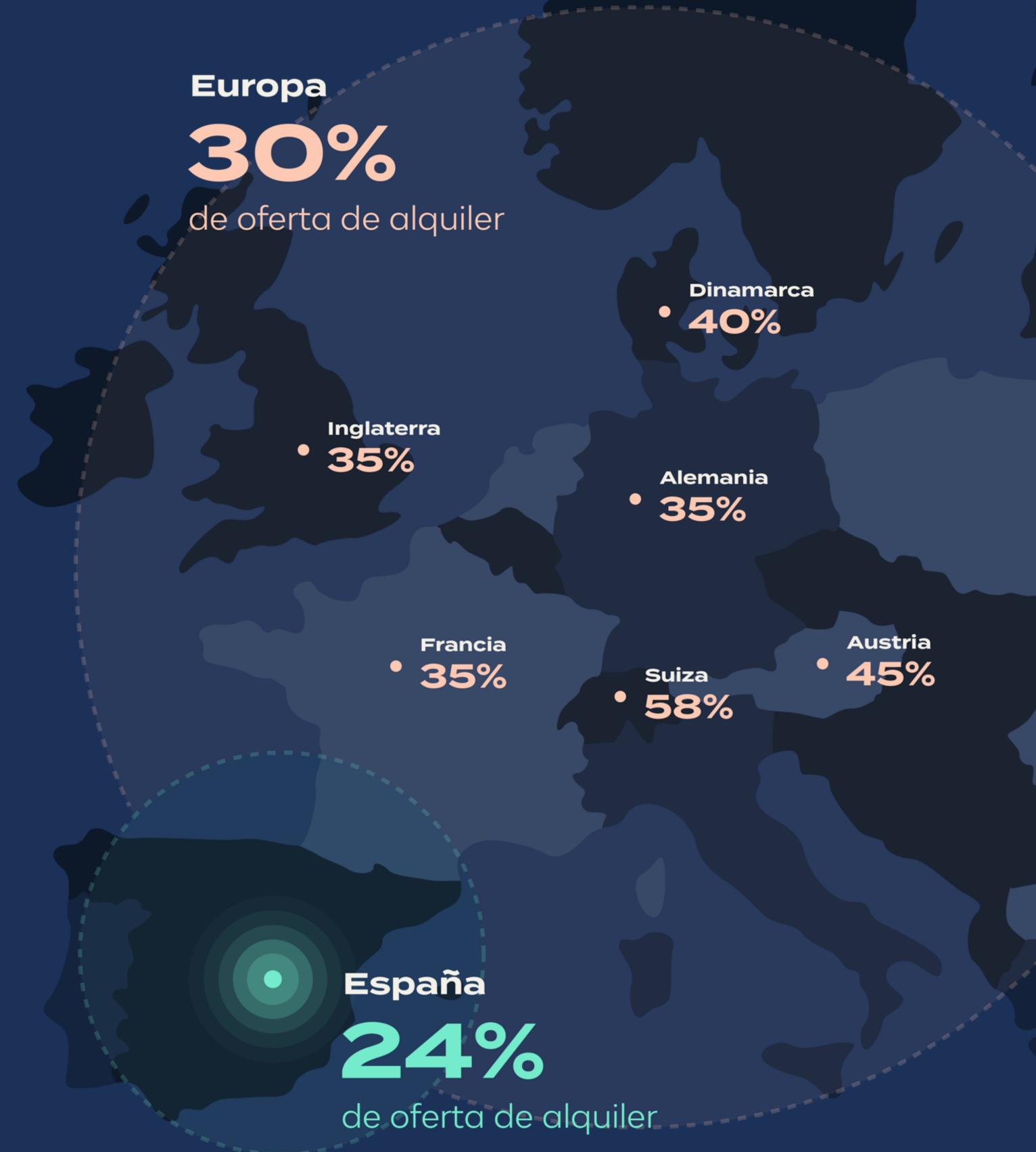
badi

Aumento de la oferta de alquiler tradicional en España, pero lejos de Europa.

En los últimos diez años la oferta de alquiler en España ha aumentado cuatro puntos porcentuales y representa en la actualidad un 24% del total de la oferta de vivienda disponible.

En Europa la oferta de alquiler es aún mayor y copa un 30% de la oferta total.

Existe un gran potencial de crecimiento para la vivienda de alquiler en España.



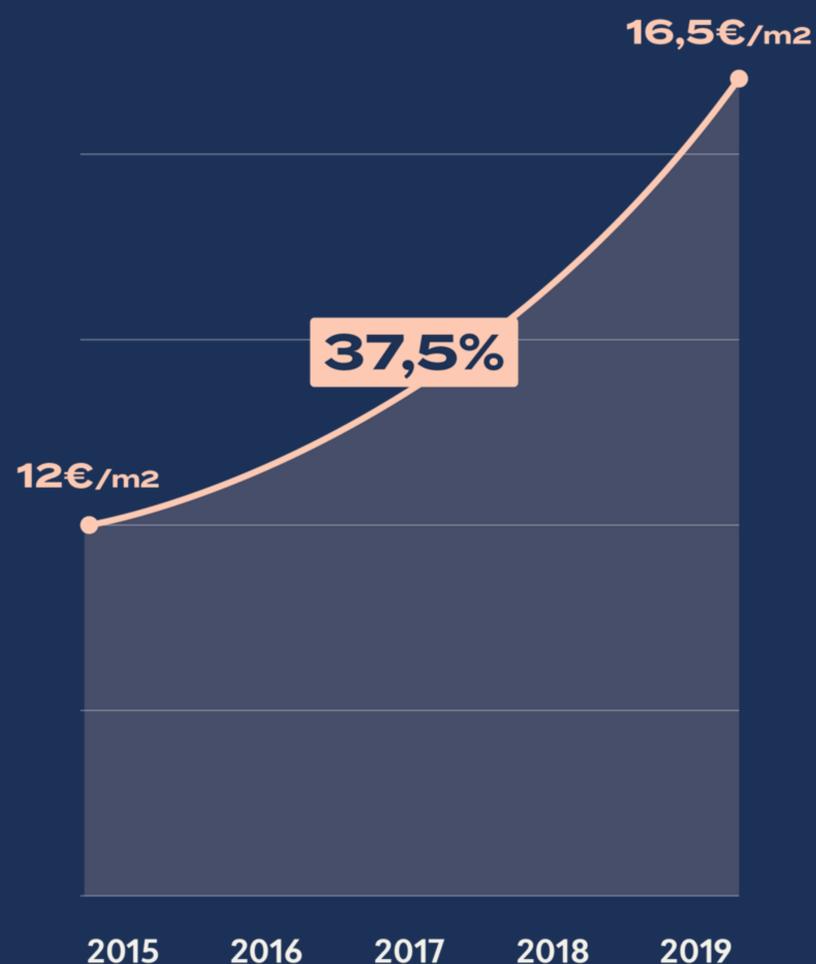
Tendencia al alza del precio del alquiler tradicional

debido al desequilibrio del mercado.

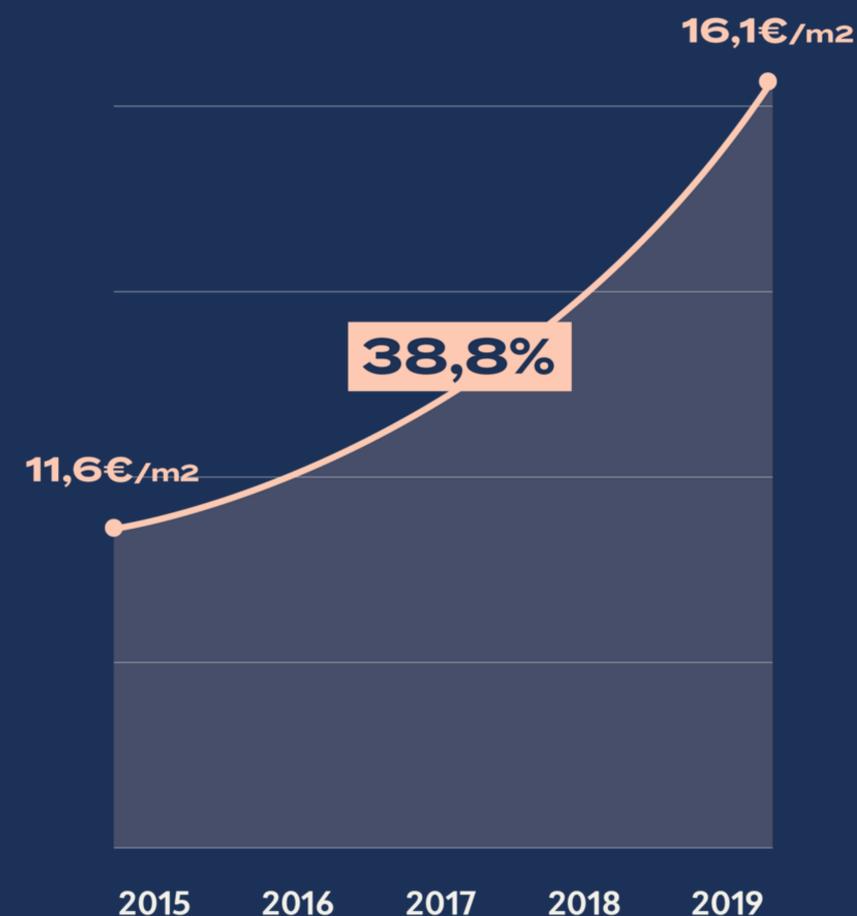
En los últimos cinco años en el precio del alquiler tradicional se ha incrementado.

Esta tendencia al alza del precio del alquiler responde al desequilibrio que existe hoy en día entre la oferta de vivienda - que es escasa - y la alta demanda.

Barcelona



Madrid



Oportunidad en el mercado de habitaciones

Contexto:

- 54% de la población mundial de 7200 millones vive en centros urbanos.
- Se espera que el **en 2050 el 66% de la población de 9.600 millones viva en los centros urbanos.**

Tendencia:

- La descompensación del mercado está provocando un crecimiento en los precios del alquiler tradicional. Madrid y Barcelona concentran un 36,75% de la demanda total.
- Desde el 2015 el alquiler de habitaciones **ha aumentado un 46% en la ciudad de Barcelona**, y se estima que en los próximos 3 años, **crecerá un 32% mientras que el tradicional solo un 5,6%.**

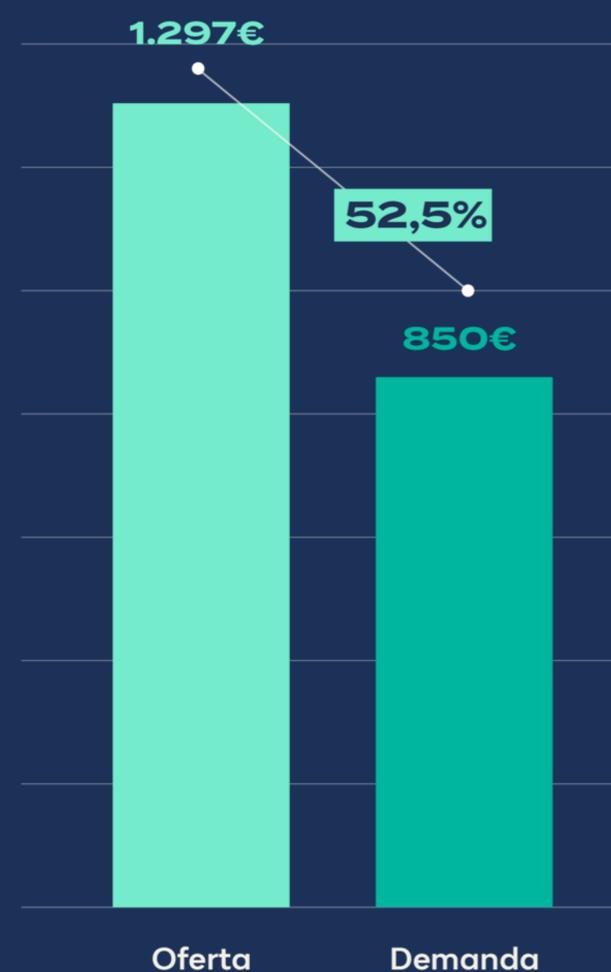
Solución:

- **Desbloquear habitaciones** disponibles en las principales ciudades para ofrecer más oferta de alquiler y compensar el mercado.

Equilibrio en el mercado del alquiler de habitaciones

La brecha entre el precio de la oferta y la demanda en Barcelona y Madrid es de un 12% en el alquiler de habitaciones frente a un 52,5% en el alquiler tradicional.

Alquiler tradicional

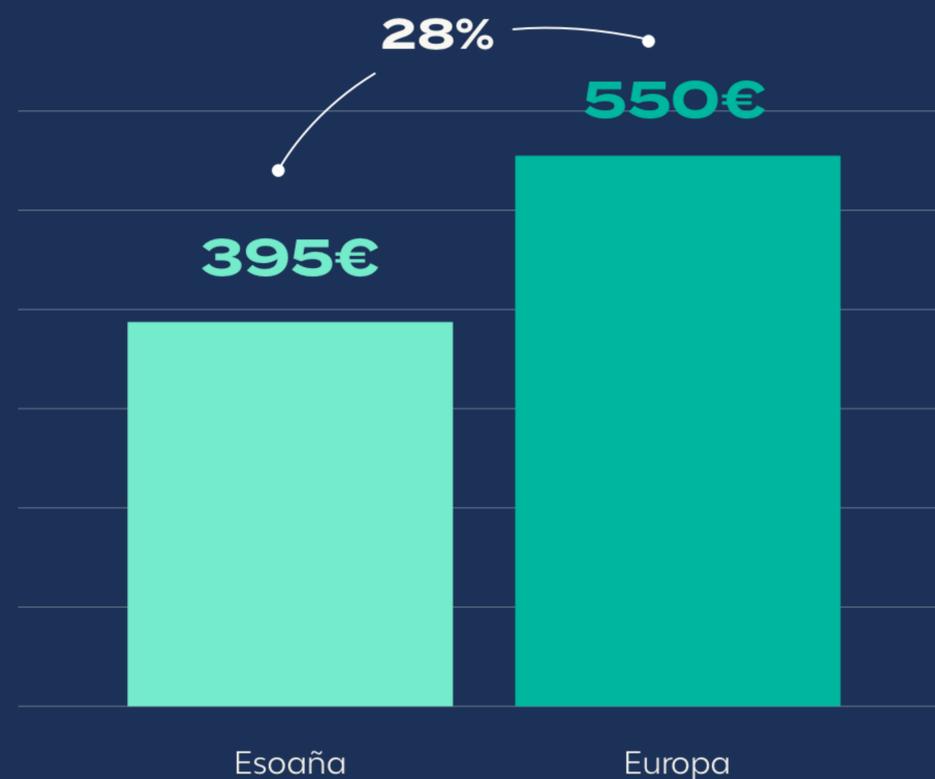


Alquiler de habitaciones



El precio de alquiler de una habitación es un 28% inferior a la media europea

El precio medio de una habitación en España es de 395 euros.



Top ciudades españolas con mayor demanda de habitaciones

43,2%
Barcelona



29,8%
Madrid



1,3%
Sevilla



5%
Valencia



1%
Palma



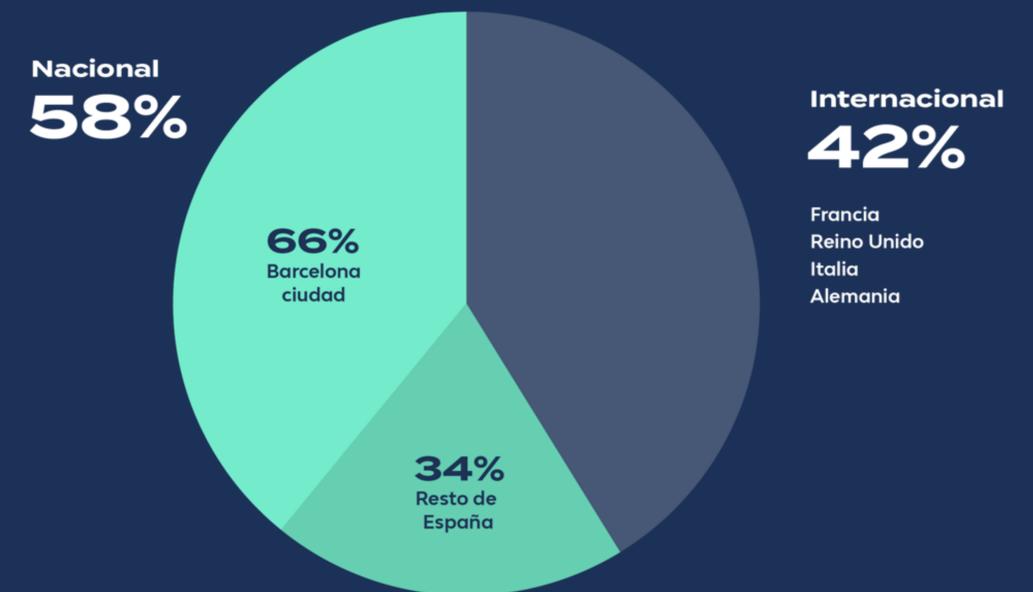
El origen de la demanda proviene principalmente de la misma ciudad

En la ciudad de Barcelona existe un equilibrio entre demanda nacional e internacional.

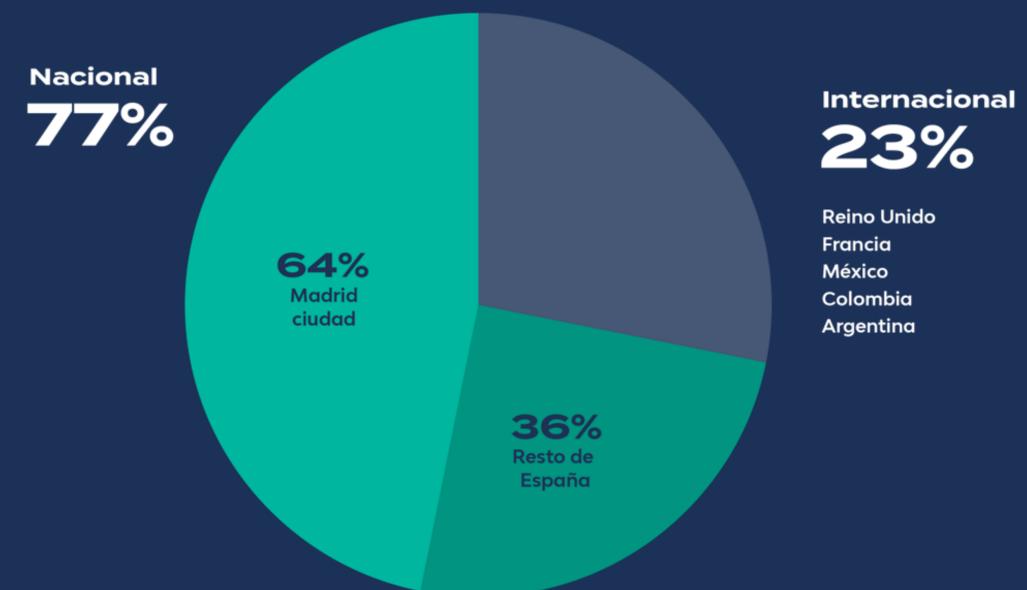
En la ciudad de Madrid el origen de los usuarios que alquilan una habitación es mayoritariamente nacional.

El origen de la demanda internacional en Barcelona proviene de Europa mientras que en Madrid la gran mayoría procede de Latinoamérica.

Barcelona



Madrid



El 90% de los usuarios que alquilan una habitación son particulares

El motivo principal para compartir piso es vivir experiencias positivas y significativas al mismo tiempo que brinda la oportunidad de ahorrar en costes y mantener una vivienda en el centro de la ciudad.

90%

particulares que viven en el piso



57%

mujeres



70%

trabajadores



32 años

edad media

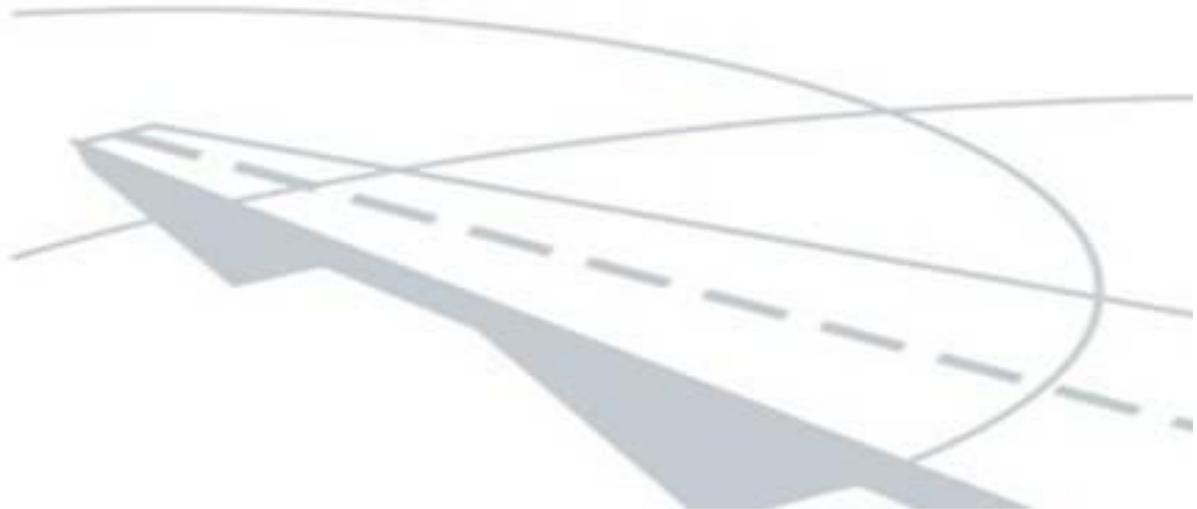


Q&A

Descarga la radiografía del alquiler de habitaciones en España 2019

<https://bit.ly/2uAdrzo>

badi



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

Formularios





Índice

| | |
|---|-----------|
| ¿QUÉ APRENDERÁ? | 8 |
| Introducción. | 9 |
| ¿Es rentable alquilar por habitaciones en lugar de alquilar la vivienda? | 9 |
| El Coliving | 10 |
| El alquiler tradicional de habitaciones | 11 |
| PARTE PRIMERA | 12 |
| Coliving. El negocio del alquiler de habitaciones llega a la bolsa. | 12 |
| Capítulo 1. ¿Qué es el coliving? Arrendar por habitaciones. | 12 |
| 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 |
| TALLER DE TRABAJO | 19 |
| El Coliving de lujo. Caso real en Madrid. | 19 |
| Capítulo 2. El proyecto de 'coliving' en España que cotiza en el MAB. | 32 |
| 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 |
| TALLER DE TRABAJO | 55 |
| Informe del mercado de habitaciones en alquiler en España. | 55 |
| TALLER DE TRABAJO | 72 |
| Estudio sobre la rentabilidad del alquiler de habitaciones | 72 |
| TALLER DE TRABAJO | 77 |
| Folleto de APP de alquiler de habitaciones. Compartir piso. | 77 |
| PARTE SEGUNDA | 82 |
| El contrato de arrendamiento de habitación. | 82 |
| Capítulo 3. ¿Qué es el contrato de arrendamiento de habitación? | 82 |
| 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 |



| | |
|--|-----------|
| 3. Legislación aplicable | 83 |
| Código Civil | 83 |
| Certificado de eficiencia energética | 84 |
| Habitaciones con destino turístico. Normativa autonómica y municipal. | 84 |
| 4. Casos especiales. Responsabilidad solidaria de los inquilinos de todas las habitaciones. | 84 |
| 5. ¿Qué debe contener el contrato de arrendamiento de habitación? | 84 |
| 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 |
| TALLER DE TRABAJO | 87 |
| ¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes de alquilar una habitación? | 87 |
| Ventajas | 87 |
| Inconvenientes | 87 |
| TALLER DE TRABAJO | 89 |
| Condiciones de alquilar por habitaciones | 89 |
| TALLER DE TRABAJO | 90 |
| ¿Qué contenido tiene un modelo de contrato de alquiler de habitación? | 90 |
| 1. Aspectos a regular por el contrato de alquiler de habitación. | 90 |
| 2. Características del contrato de alquiler de habitación. | 91 |
| Duración del contrato | 91 |
| Renta y gastos | 91 |
| Formas de pago | 91 |
| Subarriendo de la habitación | 92 |
| TALLER DE TRABAJO | 93 |
| Partes de que debe constar el contrato del alquiler de una habitación. | 93 |
| 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 |
| TALLER DE TRABAJO | 95 |
| Preaviso del arrendatario de la habitación concluir el contrato. | 95 |
| TALLER DE TRABAJO | 96 |
| Notificación al inquilino de la vivienda del derecho del propietario a ocuparla íntegramente. | 96 |
| TALLER DE TRABAJO | 97 |
| Cuando el inquilino de una habitación no paga. ¿Qué hacer? | 97 |
| TALLER DE TRABAJO | 98 |
| ¿Cómo subir la renta en el contrato de alquiler de habitación? | 98 |
| TALLER DE TRABAJO | 99 |



| | |
|---|------------|
| Reclamar de fianza por inquilino de habitación. _____ | 99 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 100 |
| El arrendador no mantiene habitable la habitación. _____ | 100 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 101 |
| 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 |
| Capítulo 4. El sometimiento al Código Civil del contrato de arrendamiento de habitación. _____ | 103 |
| 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 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 107 |
| Figura jurídica de arrendamiento de una habitación. _____ | 107 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 109 |
| 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 |
| Capítulo 5. La peligrosa responsabilidad solidaria entre todos los inquilinos de habitaciones. _____ | 110 |
| 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. Subarrendos parciales _____ | 111 |
| b. Tantos contratos como inquilinos de habitaciones > Código Civil _____ | 112 |
| Capítulo 6. Los contratos de habitación individuales con responsabilidad mancomunada. _____ | 113 |
| 1. Un contrato con cada uno de los inquilinos de las habitaciones. _____ | 113 |
| 2. Responsabilidad mancomunada. _____ | 113 |
| Capítulo 7. El contrato de arrendamiento de habitaciones para uso turístico _____ | 114 |
| 1. Sometimiento a la legislación sectorial autonómica. _____ | 114 |
| 2. Diferencias con el contrato de hospedaje. _____ | 118 |
| PARTE TERCERA _____ | 120 |



| | |
|---|------------|
| Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones. _____ | 120 |
| Capítulo 8. Fiscalidad del arrendamiento de habitaciones. _____ | 120 |
| 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 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 122 |
| 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 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 125 |
| Deducibilidad proporcional de la vivienda en IRPF si se alquila una habitación y se sigue habitando. _____ | 125 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 127 |
| 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 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 130 |
| 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. Cantidades 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 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 135 |
| 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 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 140 |
| Caso práctico de reducciones por arrendamientos de vivienda en el IRPF. _____ | 140 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 142 |
| 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 |
| PARTE CUARTA _____ | 145 |
| Formularios. _____ | 145 |
| 1. Contrato de arrendamiento de habitación. _____ | 145 |
| Modelo a _____ | 145 |



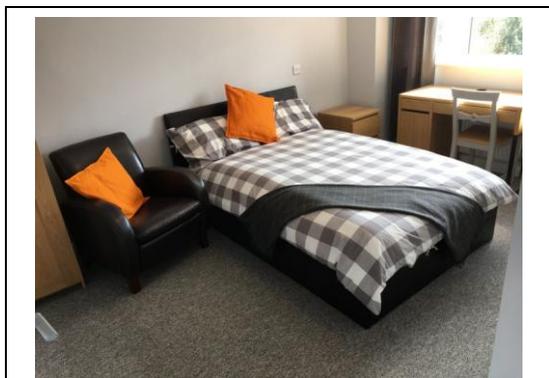
| | |
|---|------------|
| Modelo b | 149 |
| PRIMERA.- DESTINO DE LA HABITACIÓN. | 149 |
| SEGUNDA.- DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DEL ARRENDADOR. | 150 |
| TERCERA.- DURACIÓN Y PRÓRROGAS. | 150 |
| CUARTA.- PRÓRROGAS | 150 |
| QUINTA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE RENTA Y FIANZA. | 150 |
| SÉPTIMA.- 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 |
| 2. Contrato de alquiler de habitación por temporada (ejemplo curso universitario). | 166 |
| Modelo a | 166 |
| Primero.- Del objeto del contrato. | 167 |
| Segundo.- De la duración del contrato de arrendamiento. | 167 |
| Tercera.- 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 |
| Modelo b _____ | 173 |
| Contrato de arrendamiento de habitación por temporada en casa compartida. _____ | 173 |
| Modelo c. _____ | 176 |
| Contrato de arrendamiento (alquiler) de una habitación en una Vivienda compartida _____ | 176 |
| PRIMERA.- Tiempo de duración _____ | 177 |
| SEGUNDA.- Garantía de cumplimiento _____ | 177 |
| TERCERA.- Precio y Pago del alquiler _____ | 177 |
| CUARTA.- Actualización de la renta _____ | 177 |
| QUINTA.- Impago de la renta. _____ | 178 |
| SEXTA.- Subarrendar la habitación y ceder el contrato _____ | 178 |
| SÉPTIMA.- Obras de conservación y pequeñas reparaciones _____ | 178 |
| OCTAVA.- Uso correcto de la propiedad _____ | 179 |
| NOVENA _____ | 179 |
| DÉCIMA.- Enseres de la habitación _____ | 179 |
| UNDÉCIMA.- Jurisdicción de los Tribunales _____ | 179 |



¿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.