

Coliving, ¿una alternativa habitacional? El caso de la ciudad de Málaga

Coliving, a housing alternative? The case of the city of Malaga

José Romero-Padilla

romeropadilla12@gmail.com  0000-0002-0916-1850
*Facultad de Derecho, Universidad de Málaga.
Bulevar Louis Pasteur, 26. 29071 Málaga, España.*

Yolanda Romero-Padilla

yromerop@ucm.es  0000-0001-9753-5113
*Departamento de Organización de Empresas, Facultad de Comercio y Turismo,
Universidad Complutense de Madrid. Avenida de Filipinas, 3. 28003 Madrid, España.*

INFO ARTÍCULO

Recibido: 17-02-2024
Revisado: 10-05-2024
Aceptado: 17-06-2024

PALABRAS CLAVE

Coliving
Nómadas digitales
Alquiler

KEYWORDS

Coliving
Digital nomads
Rental

RESUMEN

La dificultad de acceso a una vivienda en España motiva el surgimiento de nuevas alternativas habitacionales. Este estudio analiza las implicaciones del fenómeno coliving en la ciudad malagueña. Para ello se ha revisado la literatura científica, portales web de coliving, datos socioeconómicos y revisado su normativa. Todo ello junto a una serie de entrevistas a expertos. Los resultados arrojan la ausencia de normativa al respecto en España, siendo los jóvenes y nómadas digitales los que suelen ser el público objetivo. La principal conclusión es que puede facilitar el acceso a la vivienda, especialmente a los jóvenes y al establecimiento de nómadas digitales, dadas las circunstancias actuales del mercado. Pero es imprescindible disponer de un marco legal apropiado.

ABSTRACT

The difficulty of access to housing in Spain motivates the emergence of new housing alternatives. This study analyzes the implications of the coliving phenomenon in the city of Malaga. To do so, we have reviewed the scientific literature, coliving web portals, socioeconomic data and reviewed its regulations. All this together with a series of interviews with experts. The results show the absence of regulations in this regard in Spain, being young people and digital nomads are usually the target audience. The main conclusion is that it can facilitate access to housing, especially for young people and the establishment of digital nomads, given the current market circumstances. But it is essential to have an appropriate legal framework.



1. INTRODUCCIÓN

A partir de la segunda mitad del siglo XX se originan una serie de corrientes sociales que proponían otras formas de desarrollar los modelos de crecimiento establecidos. Estos movimientos surgieron para dar solución a los problemas medioambientales y sociales, provocados por el desarrollo urbano (Sepúlveda, 2020). En un mundo cada vez más urbanizado, donde en torno al 50% de la población mundial vive actualmente en ciudades, con una tendencia creciente (UN-Habitat, 2022), se hace necesario realizar actuaciones políticas determinantes para paliar los efectos negativos que puedan generar, como las desigualdades sociales presentes en ellas (Domínguez-Pérez *et al.*, 2021).

Al abrigo de los principios de sostenibilidad, surgieron otros enfoques como la economía circular y la economía colaborativa. Este último, ha tenido repercusión en el ámbito del urbanismo y las ciudades. La vivienda entra dentro de este fenómeno, con vertientes como el intercambio de viviendas vacacionales, *coworking*, y *cohousing*, entre otros. Todas estas modalidades se engloban dentro de lo que se conoce como vivienda colaborativa, una alternativa habitacional que poco a poco va expandiéndose entre las principales ciudades del mundo (Sepúlveda, 2020). El fenómeno *coliving*, en el que diferentes individuos comparten espacios y servicios comunes (Corfe, 2019), recientemente ha comenzado a implantarse en ciudades españolas como es el caso de Málaga. Aunque los proyectos son aún escasos y con unas características — tanto físicas como de los servicios ofertados— algo lejanas en comparación con otras ciudades analizadas en este estudio como Londres y Múnich, estos conforman el origen de un modelo nuevo para la ciudad cuya intención es asentarse a medio y largo plazo (Comas, 2020).

La situación económica y laboral imperante desde hace más de una década en Málaga y España en general han influido negativamente en el acceso a la vivienda. Estos, junto a otros elementos como los avances tecnológicos y los cambios sociales han podido favorecer el desarrollo de la modalidad *coliving* (Sepúlveda, 2020).

Además, el surgimiento de nuevos ‘grupos sociales’ menos tradicionales está favoreciendo una disminución en la magnitud de los grupos convivientes, ya sea por motivos económicos o sociales (Mónedes & López-Colás, 2014). Es por ello por lo que sus necesidades cambian y demandan una serie de alternativas habitacionales (Sepúlveda, 2020).

El objetivo principal que se persigue en este estudio es analizar las consecuencias de la implantación del modelo *coliving* como opción habitacional en la ciudad de Málaga desde un enfoque jurídico-social. Para ello se han establecido los siguientes objetivos específicos: (a) esclarecer la definición de *coliving* a partir de la revisión de la literatura académica; (b) estudiar el efecto de la implantación del *coliving* como alternativa habitacional en la ciudad de Málaga en un contexto de dificultad de acceso al mercado de la vivienda; (c) valorar a qué tipo de población podría estar dirigida; (d) examinar el marco jurídico de su implantación. Las respuestas a estos objetivos estructuran el artículo, finalizando con la discusión y conclusiones de la investigación.

2. ANTECEDENTES TEÓRICOS

2.1. Los conceptos *coliving* y *cohousing*

En la literatura científica se denota cierta confusión entre los términos *cohousing* y *coliving*, ya que hay autores que utilizan ambos términos para referirse a un mismo fenómeno.

Para Vestbro (2000), *cohousing* es un tipo de vivienda que, en contraposición con la de carácter tradicional, presenta más espacios comunes o equipamientos organizados de manera colectiva. Mientras que para Sepúlveda (2020), *coliving* hace referencia a la vivienda colaborativa en el más amplio sentido del término, el cual destaca por la independencia económica de sus integrantes, situarse en zonas urbanas bien conectadas, presentar una estructura física y colectiva que promueva el contacto social entre sus miembros, y servicios comunes.



De Molina y Ramos (2020) recurren a la diferente perspectiva y comportamiento funcional entre cohousing y coliving para comprender la disimilitud entre ambos conceptos. Según estas autoras, el cohousing se percibe más como hogar, gracias al sentimiento de pertenencia al lugar que se consigue con una implicación activa de sus integrantes en el diseño y gestión del espacio de convivencia. Por el contrario, el coliving se percibe más como un servicio, que funciona como un club cerrado en el que sus integrantes actúan como socios. De este modo, se define *coliving* como modelo de vivienda en el cual los inquilinos alquilan un reducido espacio privado, similar al de una habitación o pequeño estudio, pero con acceso a espacios e instalaciones compartidas con el resto de las personas residentes, como cocina, salones, gimnasios, salas de cine, áreas ajardinadas, etcétera (Osborne, 2018; Corfe, 2019). Generalmente, aunque estos inquilinos no se conocen entre ellos, la convivencia puede crear un vínculo social entre ellos similar a la familia (Thees *et al.*, 2020). Steding (2019) afina aún más dicha definición, añadiendo además que esta modalidad de alquiler se encuentra principalmente dirigida a nómadas digitales, los cuales conviven en reducidos grupos de ocho a doce personas. Por otro lado, Sepúlveda (2020) se atreve además a diferenciar entre dos tipos de coliving según el nivel de autonomía de las unidades habitacionales, en lo que respecta a su funcionalidad. Así pues, distingue entre un coliving de uso compartido parcial o extensivo.

Este último, además, pone el acento en diferenciar otros vocablos que pueden también confundirse con cohousing o coliving. Así pues, el autor disocia *vivienda comunitaria* (existe dependencia económica entre sus integrantes, ligada a una actividad económica), *vivienda colectiva* (como hoteles, residencias de estudiantes o de mayores), *vivienda comunal* (no existen espacios privados entre los residentes), y *la cooperativa de vivienda*. Éste último término es el que más confusión entre definiciones puede generar.

En España, según la Ley 27/1999 de Cooperativas, en su primer artículo define *cooperativa* como “una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático”. De igual forma, en el artículo 89.1 de la misma ley establece que “las cooperativas de viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales para sí y las personas que con ellas convivan”. Dicha definición se acerca un poco a lo que se conoce como cohousing, pero aún queda algo lejos de su definición exacta. Sepúlveda (2020) deja constancia en su estudio de las dificultades y equívocos que puede entrañar el prefijo “co-” de la palabra cohousing, con otras definiciones que poco tienen que ver con el fenómeno de estudio, como se ha mencionado en el párrafo anterior.

También las distintas empresas que ofertan estos servicios tienen su propia visión en la diferenciación de términos entre coliving y cohousing.

Las inmobiliarias Primer Grupo Blasco, Cohousingspain, VidaCaixa y Kindred Quarters coinciden en identificar coliving con estancias cortas, de menor espacio, pero con mayor número de servicios disponibles, ubicadas en zonas urbanas, y dirigidas predominantemente a un público profesional y joven. Mientras que el cohousing lo asocian con estancias largas o permanentes, con menos servicios, pero mayor espacio y abierto a un público más amplio.

Tabla 1. La construcción de la definición de coliving frente al cohousing.

Coliving	Cohousing
Vivienda con más cantidad y variedad de servicios a disposición de los usuarios, pero de dimensiones reducidas (empresas sector).	Tipo de vivienda con más espacios comunes y equipamientos colectivos (Vestbro, 2000). Espacios más amplios (empresas sector).
Estancias breves (empresas sector).	Estancias largas o permanentes (empresas sector).
Vivienda como servicio, no hogar (De Molina y Ramos, 2020).	Hogar, sentimiento de pertenencia (De Molina y Ramos, 2020).
Especialmente dirigidos a nómadas digitales (Steding, 2019) y perfil profesional joven (empresas sector).	Público más amplio: familias, senior (empresas sector).

**Tabla 1.** La construcción de la definición de coliving frente al cohousing.

Coliving	Cohousing
Situación en zonas urbanas (Sepúlveda, 2020; empresas sector).	Situación alejada de grandes urbes. Búsqueda del contacto con la naturaleza (Kindred Quarters, Primer Grupo Blasco).
Vivienda colaborativa con independencia económica de sus miembros (Sepúlveda, 2020).	Covivienda con derechos de uso (VidaCaixa).
Creación de vínculos sociales entre sus miembros (Thees et al., 2020).	Proyecto común a largo plazo (La Caixa).

Fuente: elaboración propia.

Aunque ambas definiciones hacen referencia a un fenómeno de estilo de vida compartida, las principales diferencias residen en sus dimensiones y la duración de las estancias. Los *coliving* suelen ser de tamaño reducido y de cortas estancias, mientras que los cohousing suelen presentar mayores dimensiones y de estancias más largas o incluso permanentes (tabla 1). Es por ello que los coliving se posicionan mejor como alternativa al alquiler tradicional. El presente estudio está más enfocado en el coliving como fenómeno y respuesta al creciente problema de acceso a la vivienda.

2.2. Expansión del coliving y casos actuales

La gran mayoría de autores analizados coincide en señalar a Dinamarca como país precursor, entre 1960 y 1970 (Corfe, 2019; Thess *et al.*, 2020; Sepúlveda, 2020; De Molina & Valero, 2020). Surge entonces la necesidad por parte de pequeños grupos de comunidades de encontrar un modo de vida alternativo, en el que residieran grupalmente compartiendo servicios como comedor, cocina y lavandería, aunque manteniendo cada hogar su autonomía privada (Sepúlveda, 2020). Una alternativa habitacional basada en la sostenibilidad (De Molina & Valero, 2020), que se puede transcribir a la de un estilo de vida fundamentado en la convivencia entre personas, apoyado en el intercambio y colaboración entre ellas (Thess *et al.*, 2020). Con el paso de los años esta alternativa se fue distribuyendo por el resto de países de Europa, como Suecia, Países Bajos, Reino Unido y Alemania, entre otros. En España fue a partir de la década de los 90 del pasado siglo XX cuando aparecieron los primeros proyectos, aunque más enfocado al sector senior (Rubio, 2023).

Desde el territorio europeo se expandió por otros ámbitos internacionales. En EEUU por ejemplo, grandes empresas del ámbito inmobiliario han invertido en el modelo coliving no solo en su territorio, sino también en otras ciudades internacionales como Hong Kong, Beijing o Bangalore (Sepúlveda, 2020).

En Dinamarca (1972) los primeros edificios de uso compartido se construyeron por entonces para albergar 27 unidades familiares, cerca de la capital, Copenhague (Corfe, 2019). Un ejemplo claro en la actualidad en dicho país es el que ofrece Nest Copenhagen, situado en pleno centro de la capital danesa. Este edificio contiene cuatro apartamentos adyacentes, en el que puede albergar a entre cuatro y seis personas, y está especialmente dirigido a jóvenes emprendedores. Uno de los atractivos que profesa desde la entidad es la propia convivencia, donde la producción de interacciones sociales puede generar amistades duraderas.

Tanto Thess *et al.* (2020) como Corfe (2019) hacen hincapié en que la gran expansión del fenómeno coliving, sobre todo entre el público joven, es por la elevada dificultad de acceso a la vivienda, especialmente en régimen de propiedad. Sus estudios en Múnich (Alemania) y Londres (Reino Unido) respectivamente así lo corroboran. Aunque estos motivos se pueden extrapolar fácilmente a la mayoría de los países en Europa, entre los que se encuentra España.

En el caso de Múnich, tal como explica Thess *et al.* (2020), este tipo de comunidades residenciales compartidas son bastante comunes, ya que muchas de ellas están relacionadas con startups, a las que les viene bien los emplazamientos que ofrece, muy céntricos y bien conectados con los núcleos de trabajo. Un buen



ejemplo en esta ciudad es el que ofrece EasyStreet, dirigido principalmente a jóvenes de entre 20 y 30 años, ya sean estudiantes o trabajadores, y que ofrece dos alternativas de establecimiento en Múnich: el este o en el mismo centro. Entre sus opciones se encuentra la de compartir estancia entre cuatro y ocho residentes (tabla 2).

Con respecto al Reino Unido, Corfe (2019) destaca que el gran crecimiento de la oferta cohousing podría llegar a explorar la posibilidad de llevar el concepto un paso más adelante, pasando del régimen de alquiler a uno de propiedad, donde el sector público podría tener un papel fundamental. Una de las empresas de coliving más conocidas del Reino Unido es The Collective. En Londres ofrece dos ubicaciones: Old Oak, al oeste, y Canary Wharf, al este. Mientras que en el primero solo ofrece larga estancia, en el segundo da la alternativa de escoger la modalidad de corta estancia. Según su filosofía, es como un hogar, que combina lugar de trabajo y de ocio, con espacios compartidos únicos, programas de eventos culturales y servicios como wifi y limpieza, incluido todo en una sola factura. Otros ejemplos de empresas de coliving a escala internacional son Roam, que opera en Londres, San Francisco, Miami, Bali y Tokio; y WeLive, que opera en EEUU.

Tabla 2. Características y servicios incluidos en los coliving.

Características que incluyen los coliving*						
Características y servicios compartidos	Empresas coliving					
	Europa		Madrid		Barcelona	
	EasyStreet (Múnich)	The Collective (Londres)	Urbancampus	Coliveit	Coimpact Col.	Alandingpad
Ubicación bien conectada con el centro	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Cocina (posibilidad individual)	Sí		Sí		Sí	Sí
Amplio salón					Sí	Sí
Gimnasio		Sí	Sí	Sí		
Sala de cine		Sí	Sí			
Sala de ocio		Sí			Sí	
Biblioteca		Sí				
Jardín/espacios al aire libre	Sí		Sí	Sí		Sí
Piscina		Sí	Sí			
SPA		Sí				
Coworking			Sí	Sí	Sí	
Recepción	Sí	Sí		Sí		
Limpieza	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
Lavandería	Lavadora individual				Electrodomésticos a monedas	
Internet	Sí	Sí	Sí		Sí	Sí
Organización actividades/eventos		Sí	Sí	Sí	Sí	
Bar/restaurante		Sí				

*En al menos uno de los coliving de los ofertados por la empresa

Fuente: EasyStreet, The Collective, Urbancampus, Coliveit, Coimpact Coliving, Alandingpad. Elaboración propia.



En el caso español, los ejemplos más importantes se localizan en las ciudades de Madrid y Barcelona. En Madrid se encuentran operando, por ejemplo, Urbancampus y Coliveit. El primero ofrece espacios coliving en Malasaña y Chamberí, con servicios compartidos que van desde zonas de relax, terrazas, salas de cine y gimnasio. El segundo posee un edificio de ocho plantas, que contiene un total de 43 unidades habitacionales equipadas y pensadas para larga estancia. Se localiza en pleno centro de la ciudad, cerca de Plaza Callao, y entre los servicios que ofrece se encuentran actividades de ocio y culturales, y espacio fitness.

Algunos ejemplos destacables en Barcelona son los coliving ofertados por Coimpact Coliving y Alandingpad. Todos ellos ofrecen estancias en la zona del Eixample. Coimpact dispone de dos en total, uno en calle Bruc (para estancias inferiores a un mes), y otro en calle Mallorca (para estancias superiores a 1 mes). Dispone de habitaciones privadas y compartidas para entre cuatro y seis huéspedes. Todos ellos pueden disfrutar de cocina equipada, salón comedor, sala de estar, balcones y una sala creativa. Por otro lado, Alandingpad contiene habitaciones con baño privado, cocina compartida, salón, espacio coworking y hasta terraza con hamacas y barbacoa.

2.3. Público objetivo del coliving

Hay una amplia aceptación en la literatura científica en afirmar que la mayor parte de los demandantes de este tipo de viviendas son jóvenes emprendedores que necesitan de mayor movilidad y al mismo tiempo situarse en centros neurálgicos urbanos donde se encuentren bien conectados con los centros de trabajo. Es a lo que se define como “nómadas digitales”, por el perfil tecnológico y digital de las nuevas profesiones (Steding, 2019; De Molina & Valero, 2020; Thess *et al.*, 2020). Estos lugares parecen ser idóneos para albergar start-ups, ya que también funcionan como espacios de coworking.

Pero no es un público exclusivo, ya que el coliving está abierto a otro tipo de públicos. Tal como expresa Corfe (2019), además de estudiantes universitarios, también pueden dirigirse a personas de avanzada edad. Este autor destaca de hecho dos tipos de coliving en función de las personas a las que van dirigidos. Mientras que empresas de coliving como The Collective (Reino Unido) y WeLive (EEUU) se enfocan al público *millennials* —nacidos entre los años 1980 y 1995— sin hijos, en países como Dinamarca y Suecia —países con mayor extensión de la modalidad de vivienda colaborativa— hay también ofertas para familias con hijos y personas mayores.

Otro público objetivo podrían ser los turistas. No obstante, hay autores que se desmarcan de esta posibilidad, como Thess *et al.* (2020), que destaca una gran diferencia en lo concerniente a la duración de las estancias. Estos autores indican que los alojamientos que pueden ofrecer plataformas como Airbnb, HomeAway o CouchSurfing son generalmente para estancias mucho más cortas, similares al que ofertan hoteles y apartamentos. Sin embargo, la duración en los coliving se asemeja más al alquiler convencional.

Steding (2019) concluye en su estudio que las generaciones Y —*millennials*— y Z —personas nacidas entre los años 1995 y 2010, también denominado *nativos digitales*— son las más predispuestas a probar este nuevo tipo de alojamiento como solución a los problemas de acceso a la vivienda.

Se hace necesario también observar los motivos económicos, esto es, la cada vez mayor dificultad en el acceso a la vivienda, especialmente para los jóvenes (Echaves-García & Martínez-Del Olmo, 2021). En esta línea, Corfe (2019) se pregunta si la modalidad coliving puede ser una solución a la crisis de la vivienda. En su estudio este autor propone una posible solución, y es la de llevar al coliving un paso más adelante. El coliving se establece generalmente por un sistema de alquiler a corto-medio plazo, por lo que Corfe aboga por explorar la idea de convertirlo en “puente” hacia la propiedad, planteando la posibilidad de adquirir en propiedad la estancia de un espacio de convivencia.

3. METODOLOGÍA

En un primer lugar, se ha procedido a realizar una revisión de la literatura sobre el fenómeno coliving, acotando su definición y analizando su surgimiento y recorrido histórico. También se ha analizado a qué colectivos va



dirigido esencialmente. Para este propósito se han buscado diferentes artículos científicos, tanto en español como en inglés. Se ha utilizado fundamentalmente la herramienta de Google Academy para la localización de los diferentes estudios, para ello se han utilizado principalmente las palabras clave “coliving” y “cohousing”.

En segundo lugar, se han estudiado ejemplos de coliving en diferentes ciudades de Europa y España. Para ello se han analizado los diferentes sitios web donde se ofertan.

En tercer lugar, para analizar la implantación coliving en la ciudad de Málaga se ha contextualizado el problema de acceso a la vivienda, revisado el marco normativo de dicha modalidad a nivel estatal y municipal, estudiado como destino de esta nueva modalidad y sus posibilidades como alternativa habitacional.

Para finalizar, se han recopilado y contrastado los principales aspectos positivos y negativos de este nuevo fenómeno en Málaga.

Tanto para el análisis de la implantación del coliving en Málaga como la recopilación de sus pros y contras se han utilizado fuentes documentales —artículos científicos, noticias de prensa y fuentes estadísticas—, complementado con entrevistas (Anexo I) a agentes locales del ámbito académico, administrativo y del tejido asociativo, para recoger distintos puntos de vista sobre estas cuestiones:

- Desde una perspectiva geográfica, se ha contado con dos profesores titulares doctores de la Universidad de Málaga;
- Desde la perspectiva de ciudad y territorio, siendo además residente del centro histórico de Málaga, la presidenta de Rizoma Fundación;
- Desde una perspectiva del urbanismo y la ordenación del territorio, el jefe del Servicio de Programas Europeos y Director del Observatorio de Medio Ambiente Urbano (OMAU) del Ayuntamiento de Málaga;
- Desde una perspectiva del urbanismo y el derecho, el Catedrático en Derecho Administrativo y Director del Instituto de Investigaciones Jurídicas en Gobierno y Territorio (I-INGOT);
- Desde la perspectiva de la arquitectura, la Decana del Colegio de Arquitectos de Málaga (COA), y dos arquitectos profesores doctores residentes en la ciudad de Málaga;
- Desde la perspectiva del turismo y territorio, un profesor y una investigadora en turismo;
- Desde una perspectiva económica, un doctor economista de la Universidad de Málaga.

Se ha utilizado la entrevista estructurada, cuyas áreas temáticas se han subdividido en: conocimiento del fenómeno, su aportación a la ciudad de Málaga, su público objetivo y relación con el acceso a la vivienda, su normativa, y los aspectos positivos y negativos de esta nueva modalidad habitacional. Se ha añadido además una pregunta final libre para que de manera voluntaria pudieran expresar algún comentario más que quisieran añadir. Compuesto por preguntas abiertas, está planeado de forma que de la información extraída se puedan dar conclusiones colectivas, pero también analizar las particularidades de cada respuesta.

Las entrevistas se realizaron en dos tandas, siendo la primera entre los meses de febrero a mayo de 2022, y la segunda entre los meses de mayo y junio de 2024.

Además, se ha generado un mapa con los distritos de la ciudad de Málaga donde se han ubicado los coliving analizados en este estudio, junto con el precio medio del alquiler por metro cuadrado. El mapa se ha realizado con el programa QGIS Destkop, con geodatos en formato shapefile extraídos de organismos públicos y fuentes estadísticas.

4. RESULTADOS: ANÁLISIS DE LA IMPLANTACIÓN DEL COLIVING EN MÁLAGA

4.1. El contexto de la vivienda en España: las dificultades de acceso

El derecho a tener una vivienda digna choca de lleno con las posibilidades de acceder a una (figura 1). El sistema económico imperante, junto con un mercado de trabajo deficiente y un crecimiento sustancial y sostenido en el tiempo del turismo han incrementado los obstáculos para acceder a una vivienda en España,



tanto en régimen de propiedad como de alquiler (García & Llosa, 2014; Capellán, 2019). Con respecto al sistema económico, la mercantilización del suelo y la vivienda motiva la aparición de movimientos especulativos en el parque inmobiliario, al convertirla en un activo financiero de inversión de alta rentabilidad (Méndez- Gutiérrez del Valle, 2021).

En lo que concierne al mercado laboral español, sufre de un pronunciado problema estructural que lleva arrastrando más de una década. Por un lado, destaca la elevada tasa de paro general, y en especial la juvenil —menores de 25 años—, con un 16,2% y 35,6% de media respectivamente entre 2003 y 2022 (INE, 2023). Por otro se encuentra el alto índice de temporalidad en el empleo español (Serrano, 2021). Este tipo de contratos contribuyen a una mayor incertidumbre laboral, además de favorecer su precariedad (Campos & Hernández, 2018). Esta característica se encuentra íntimamente ligada, por un lado, a la condición de país turístico y de servicios, teniendo pues, un marcado carácter estacional (Molinero, 2021); y por otro, al sector de la construcción, el otro gran motor de la economía española en las últimas décadas, y con excesiva exposición a los ciclos económicos (Sánchez, 2016).

También hay que destacar un salario mínimo interprofesional que difícilmente logra compensar el incremento sostenido del ‘coste de vida’, indicado principalmente con el Índice de Precios del Consumo —superando los 100 puntos desde 2021 (INE)— y la inflación, en términos de economía doméstica y macroeconómicos, respectivamente. Todos estos puntos negativos se agravan cuando de población joven se trata, dificultando así enormemente el acceso a una vivienda, aunque sea en régimen de alquiler (García & García, 2013).

Como tercer factor influyente en el acceso a la vivienda, se encuentra el turismo. España es uno de los países que más turistas recibe del mundo, según la Organización Mundial del Turismo (2019), siendo el litoral, los archipiélagos y las grandes ciudades como áreas que mayor proporción de turistas reciben (Romero-Padilla *et al.*, 2016). Además del fenómeno de las segundas residencias o viviendas vacacionales, en la última década se ha consolidado una tendencia al alza: el alquiler vacacional. Entre las consecuencias de este fenómeno se encuentran el alza de los precios del alquiler y un progresivo proceso de gentrificación para la zona afectada (Yrigoy, 2017).

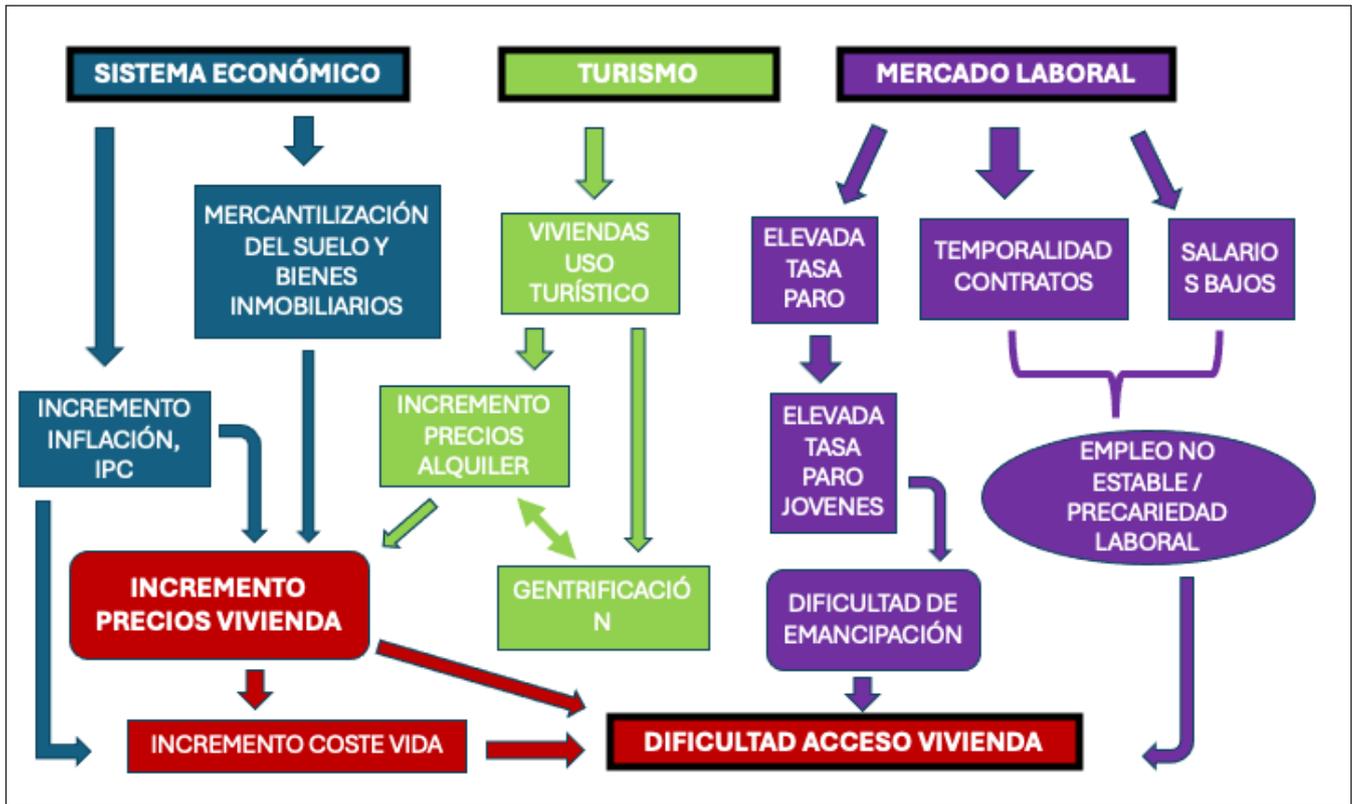


Figura 1. Esquema resumen de los tres factores de influyen en la dificultad de acceso a la vivienda. Fuente: elaboración propia.



Cabe destacar la recientemente aprobada Ley Estatal de Derecho a la Vivienda (2022). En ella se encuentran diferentes medidas para hacer frente a la dificultad del acceso a la vivienda, como destinar el 30% de la obra nueva al parque público, y de ellos, la mitad deberá destinarse al alquiler social o la conformación de zonas tensionadas en las ciudades. Tal vez una de las cuestiones más polémicas de esta nueva ley sea la declaración de zonas tensionadas que confiere la facultad de intervenir directamente en la configuración de los precios del mercado donde los precios del alquiler se encuentran excesivamente elevados. No obstante, esta herramienta de limitación de precios se encuentra a expensas de la voluntad de las administraciones locales para aplicarla.

4.2. Marco normativo del coliving a nivel nacional

Para evaluar cómo podría enmarcarse el fenómeno coliving desde el punto de vista normativo, conviene aclarar las cuestiones competenciales en España. Tal como establece la Constitución Española (1978) en su artículo 148.1.3ª y el propio Estatuto de Autonomía de Andalucía (2007) en su artículo 56, en cuestiones relativas a la ordenación del territorio, así como los ámbitos urbanísticos y de vivienda, la competencia recae en las comunidades autónomas. Asimismo, la Ley 7/2021 de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA, otorga a los municipios la competencia en materia de urbanismo, sin perjuicio de aquellas que correspondan a la propia comunidad autónoma (art. 2.2). Por tanto, las comunidades autónomas y los municipios son los actores que deben afrontar este aspecto.

Generalmente, el establecimiento de normativas y marcos jurídicos se suele encontrar un paso por detrás de la evolución de la sociedad y las ciudades, y de las necesidades que estas demandan en cada momento. Así ocurrió, por ejemplo, con los nuevos fenómenos ligados a las nuevas plataformas de internet, como los vehículos de transporte con conductor (VTC), el desembarco en masa de empresas de alquiler de patinetes eléctricos en ciudades grandes o, como ejemplo más reciente en el ámbito de la vivienda, las viviendas de uso turístico (VUT). Estas últimas se diferencian de los apartamentos turísticos tradicionales por ubicarse en inmuebles donde se oferta *“alojamiento turístico de forma habitual y mediante precio”* y donde *“son promocionadas o comercializadas a través de canales de oferta turística”* en las que se puede realizar la reserva (Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, Junta de Andalucía, 2023). Con el coliving está ocurriendo lo mismo, ya que, a pesar del significativo crecimiento que está experimentando en los últimos años en grandes ciudades como Madrid y Barcelona, no hay un marco jurídico específico que lo regule (De Jubera, 2018; Simón, 2020; Sepúlveda, 2020). Un hándicap que, sin bien la mayoría de los expertos consultados coinciden, también argumentan que no sería difícil ajustar al actual ordenamiento jurídico esta nueva modalidad habitacional.

A escala nacional hay varias referencias al cohousing contenidas en el Real Decreto 42/2022 que regula el Bono Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. En el artículo 17.2, que trata de las aportaciones previstas del Plan, menciona que, entre otras cuestiones, también se destinarán al *“fomento de nuevas formas de convivencia como el cohousing y otras edificaciones similares con notable proporción de espacios de interrelación”*, que forma parte de uno de los programas contenidos del Plan (art. 18), y que trata ampliamente en el Capítulo IX del mismo. Aunque sigue sin regular específicamente dicha modalidad, limitándose a describir los requisitos para recibir las ayudas estatales, es la primera vez que se realiza mención expresa de esta modalidad de vivienda en la normativa estatal.

El vacío legal que genera la ausencia de una legislación específica para este modelo habitacional puede generar problemas relativos a su seguridad jurídica, gestión y financiación. De Jubera (2018) resume en tres puntos las cuestiones inmediatas a resolver:

- a) Referente a los derechos y deberes de los inquilinos, tanto a nivel de vivienda particular como en lo referente a las áreas compartidas;
- b) Referente a la especificación de las normas a seguir con respecto a la toma de decisiones, participación y uso de los servicios y espacios compartidos;
- c) Referente a la gestión del coliving: el grado de responsabilidad del socio en lo concerniente a su funcionamiento y mantenimiento, así como las cuotas económicas a aportar y los casos de incumplimiento.



A falta de una regulación específica, parece que la cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso ha sido la figura más idónea como marco jurídico a seguir (Simón, 2020), al menos hasta que se concrete jurídicamente la modalidad coliving (corto plazo) y cohousing (largo plazo o permanente). De hecho, es el marco normativo que han seguido la mayoría de los proyectos de este estilo de vivienda compartida implementados en España.

La Ley 27/1999 de Cooperativas a nivel estatal y la Ley 14/2011 de Sociedades Cooperativas Andaluzas a nivel regional tratan en sus artículos 89 y 97 las cooperativas de viviendas. Aunque puede resolver algunas cuestiones como la regulación de normas, derechos y obligaciones a través de unos estatutos, cuestiones relativas al régimen de uso o propiedad y el tipo de asociación entre los inquilinos, sigue existiendo asuntos por resolver, como la seguridad jurídica, gestión y financiación expuestos por De Jubera (2018), la organización y financiación del proyecto previo a su construcción (Simón, 2020), el tipo de calificación del suelo y los problemas de compatibilidad con la normativa de propiedad horizontal (Lambea, 2022), entre otros.

4.3. Marco normativo del coliving en Málaga

En Málaga, al igual que en el caso español y andaluz, no existe una regulación específica para el fenómeno coliving. Entre los expertos consultados hay discrepancia entre quienes inciden en la necesidad de adaptar la normativa a esta nueva realidad y los que no creen que pueda presentar problemas, ya que los servicios y espacios comunes de los que disponen los coliving pueden ser semejante a los que ya disponen otros edificios similares, como piscina o jardín.

En Málaga capital, atendiendo a las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente (2011), en adelante PGOU, es difícil acoplar el fenómeno coliving. En su Título VI, que trata la regulación de usos y sistemas, bien podría incluirse dentro del uso residencial, aunque este tipo hace referencia al “alojamiento permanente de personas” (art. 6.2.1), por lo que quedaría descartado los coliving al plantearse exclusivamente como estancias cortas. Los cohousing en cambio, pueden estar pensados para estancias largas o permanentes, pero aún así esta disyuntiva también podría plantear problemas de interpretación en la normativa. Quedaría, pues, muy difícil su inclusión dentro del ámbito de “viviendas en edificación plurifamiliar o colectiva”.

No obstante, parece que los coliving quedarían mejor enmarcados dentro del uso de servicios terciarios (art. 6.4.1), si atendemos a la similitud con respecto a la temporalidad de las estancias y los servicios que suelen prestar, como limpieza y lavandería, con los que ofrecen los ejemplos que ilustra la propia normativa municipal “hoteles, moteles, pensiones, paradores, residencias, etc.” (art. 6.4.2).

En esta línea, a finales del año 2021, el Ayuntamiento de Málaga autorizó uno de los proyectos coliving en marcha. Raúl López, concejal de urbanismo, declaró que al no encontrarse dicha modalidad es contemplada en el presente PGOU, lo enmarca dentro de un tipo de uso similar al de hospedaje. En sus propias palabras, recogidas por Sánchez (2021b) del diario El Español, López explica que *“el concepto entraría en lo que se conoce como residencia, pero queda eliminado el componente de servicio o función social, educativa o sanitaria, y con él la posibilidad de que se considerase la actividad incluida dentro de los equipamientos comunitarios”*.

4.4. Málaga como destino coliving

En los últimos años ha crecido el interés de empresas multinacionales tecnológicas para establecerse en la ciudad de Málaga (Espinal, 2022). Empresas como Google, Vodafone, CitiBank, Accenture, entre otras, se sumarán al conjunto de empresas relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación (TICS) ya presentes en su mayor parte en el Parque Tecnológico de Andalucía (PTA).

Con este creciente interés viene implícita la necesidad de dar un alojamiento adecuado a los trabajadores que atraen estas empresas y el estilo coliving parece amoldarse mejor a esta demanda (El Economista, 2021; La Opinión, 2021).



Por otra parte, algunos autores consideran que la irrupción de la pandemia del COVID-19 en 2020 ha acelerado la dinámica de atracción de la población en general hacia las zonas costeras (Andreu *et al.*, 2022) debido, entre otros factores, a la aceleración en la digitalización y adaptación al teletrabajo de muchas empresas. Málaga se convierte así en un polo de atracción para los trabajadores TICS, ya que este tipo de empresas se encuentran mejor adaptadas a esta modalidad. El hecho de poder ejercer la actividad profesional desde cualquier lugar bajo esta modalidad, independientemente de la situación física de la empresa donde trabaje, puede favorecer que lugares como Málaga se conviertan en lugares atractivos para los *nómadas digitales* debido a la calidad de vida que ofrece (Castro-Martínez *et al.*, 2021). Además, muchas empresas han decidido mantener el teletrabajo después de la crisis sanitaria, por lo que parece una tendencia que puede consolidarse a largo plazo (Benítez, 2020). Xiana Méndez, Secretaria de Estado de Comercio, ya sostuvo en una entrevista para Málaga Hoy (Recio, 2022) que la ciudad malagueña es un lugar idóneo para las empresas tecnológicas y los *nómadas digitales*. Una vez más, los trabajadores TICS y *nómadas digitales* parecen ser los más beneficiados de esta circunstancia, al adaptarse mejor a la modalidad del trabajo a distancia, y no depender de un lugar fijo para ejercer su profesión, pudiendo ser los coliving una alternativa habitacional para estos trabajadores digitales (Von Zumbusch & Lalicic, 2020). Se considera, además, que Málaga es una de las ciudades de España donde mayor desarrollo puede tener esta modalidad, dado su potencial como polo de atracción (Castro-Martínez *et al.*, 2021).

Según los expertos que se han entrevistado, la mayoría cree que este nuevo fenómeno habitacional puede tener futuro y otorgar valor añadido a la ciudad malagueña, aunque con matices. Por un lado, habría que observar cómo afectaría este nuevo fenómeno en el mercado tradicional de alquiler y compra de vivienda. Por otro, se incide en la dificultad que supone la implantación de esta nueva modalidad habitacional con la actual coyuntura de precios en el mercado inmobiliario en general (Sánchez, 2024).

Siguiendo con la lectura que hacen los expertos sobre esta nueva modalidad habitacional, entre las repercusiones que puede tener para la ciudad de Málaga se encuentran:

- La posibilidad de enriquecer y diversificar la vida urbana, pero sin dejar de lado a los ciudadanos;
- Habitar el centro histórico con residentes en lugar de turistas;
- Ampliar las opciones de acceso a la vivienda, especialmente para la población joven con salarios bajos;
- Dar respuesta a las necesidades de equipamientos de manera más amplia y eficaz para los habitantes;
- Mejorar la calidad de vida para aquellas personas que tengan recursos económicos limitados y/o habiten solas.
- Diversificación de la actividad económica, siempre que se garantice que ésta no repercuta negativamente en la estructura social de Málaga. Uno de los expertos, además, incide en el riesgo de mercantilización de esta modalidad habitacional, que puede acrecentar la especulación urbanística.

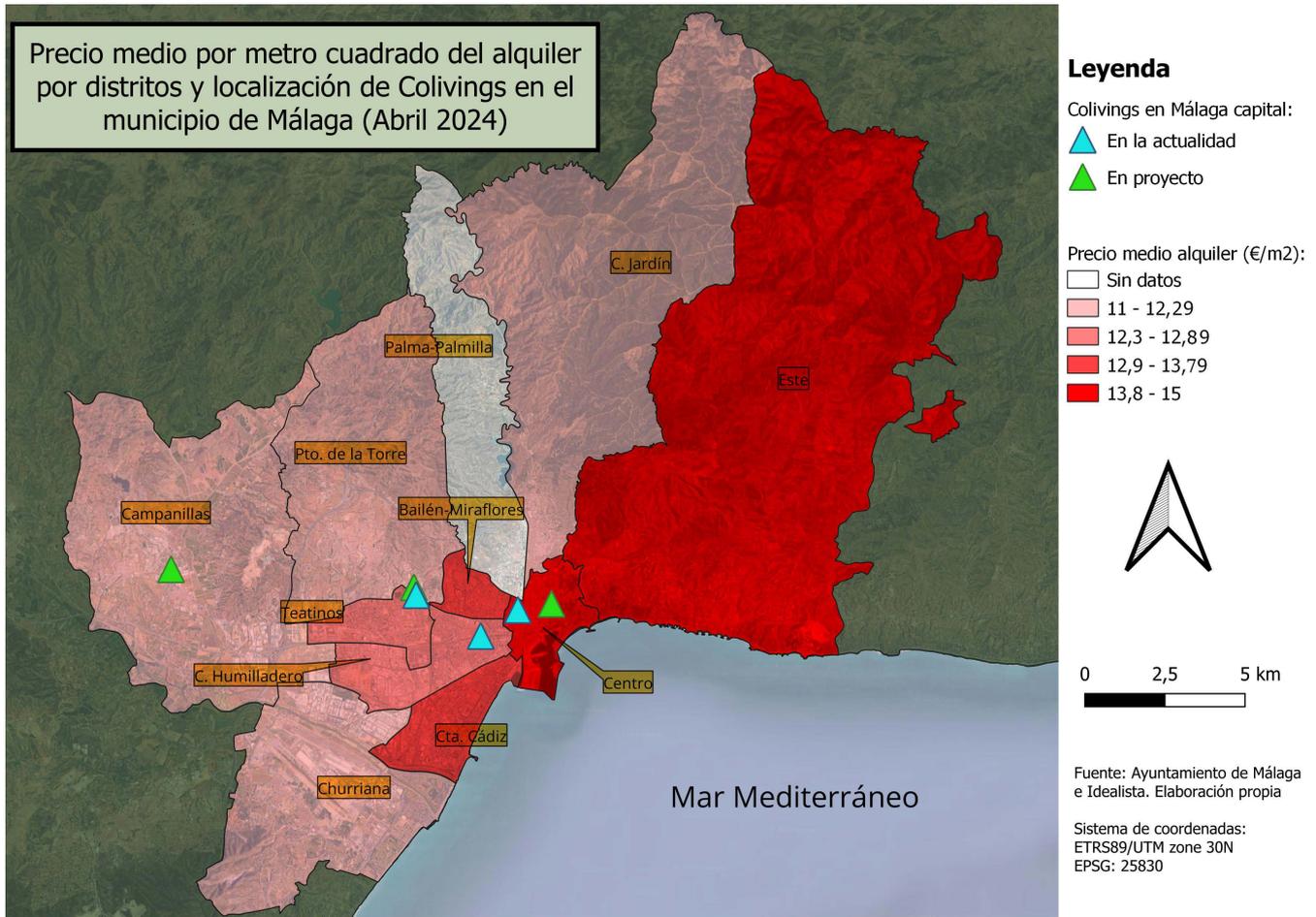
Se hace además hincapié en que el coliving debe ser parte de la solución para crear viviendas a precios asequibles, por lo que se debería de disponer de suelo para ello, facilitando, en su caso, el cambio de uso de este, junto a las figuras de rehabilitación y regeneración urbana.

Sin embargo, hay también escepticismo entre algunos de los entrevistados respecto a la utilidad de esta nueva forma de habitar, ya que el salario habitual de un trabajador difícilmente da para costear un alquiler.

Algunos ejemplos en la ciudad malagueña que se asemejan a lo que ofrece el fenómeno coliving son Nordik y THR. Según la información que se ha podido extraer de sus respectivas páginas web, la primera está especialmente destinada para emprendedores, empresarios, *nómadas digitales*, teletrabajadores, freelance y creativos. A diez minutos del centro de la ciudad, ofrece habitación privada, con cocina y baño compartido. La segunda, THR Coliving, oferta diferentes alojamientos en distintos puntos de la ciudad.

También hay que destacar la reciente promoción de Neinor Homes en la zona de Hacienda Cabello. Aunque se aleja bastante del auténtico coliving por mantener las viviendas en uso privativo –142 pisos de entre uno y tres dormitorios–, sí ofrece algunos servicios compartidos como zona coworking y área gourmet para sus inquilinos (Sánchez, 2021a).

Por otra parte, hay que destacar varios proyectos en estudio en la actualidad. Los más relevantes son los correspondientes a las zonas de Lagunillas, Hacienda Cabello y PTA (mapa 1):



Mapa 1. Localización de Colivings y precio medio por metro cuadrado del alquiler por distritos en el término municipal de Málaga (abril 2024). Fuente: Ayuntamiento de Málaga e Idealista. Elaboración propia.

- a) **Zona de Lagunillas:** Situado en el centro de la ciudad, se encuentra en un área que ha dado pie a muchos debates sobre su remodelación integral. De hecho, este proyecto coliving se plantea como una de las actuaciones de rehabilitación del área de los arrabales. Promovido por la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía, junto con el Ayuntamiento de Málaga, busca un socio privado para rescatar la antigua idea de las Tecnocasas promovido hace casi dos décadas por el arquitecto Salvador Moreno Peralta (Sánchez, 2022). Se podría afirmar que el proyecto de las Tecnocasas era el embrión en Málaga de lo que hoy se conoce como coliving, ya que al igual que este, consistía en pisos de alquiler destinados a jóvenes profesionales, con el objetivo de combinar las funciones de residencia y trabajo en un mismo inmueble. Ya el entonces proyecto de las Tecnocasas buscaba dar solución habitacional a la demanda desde el polo empresarial del PTA, y cuyas estancias se componían de amplio dormitorio y salón, y un área de trabajo. El proyecto fracasó en su momento por la imposibilidad de dar encaje legal a la nueva tipología de vivienda dentro de la legislación de viviendas protegidas.
- b) **Zona Hacienda Cabello.** Situado cerca de la residencia militar de Castañón de Mena, la promotora Vía Célere proyecta 46 alojamientos para arrendamiento no turístico. Las habitaciones estarán compuestas por dormitorio, aseo y área de descanso. Todo ello junto con grandes espacios compartidos como gimnasio, áreas de ocio, salas de reuniones, cocina y servicios como limpieza y lavandería. La promotora hace referencia, nuevamente, a la necesidad de satisfacer la demanda habitacional que emana sobre todo desde el polo tecnológico del PTA (El Economista, 2021).



c) **Zona PTA.** Impulsado por Grupo Lar, es tal vez el ejemplo más cercano al coliving que puede observarse en Málaga. No solo se sitúa en pleno ámbito del Parque Tecnológico, sede de las empresas tecnológicas de la ciudad, sino que, por el momento, ofrece mayores servicios y espacios compartidos. Con una superficie superior a los 7.500 m², dispondrá de 186 camas repartidas en compartimentos de una, dos y cuatro camas. Todo ello junto a espacios comunes como gimnasio, zona de ocio, coworking, sala de eventos, cafetería y piscina. La propia promotora, en declaraciones de Jorge Pereda recogidas por La Opinión de Málaga (2021), incide en que será un coliving diseñado y construido desde cero, y que dará respuesta a la gran demanda de vivienda de los jóvenes.

Tras examinar estos casos de coliving en Málaga, se observa una cierta carencia en servicios compartidos propios de esta modalidad, con respecto a otras ciudades en las que este fenómeno tiene mayor implantación (tabla 3). Es por ello que, en general, el fenómeno coliving se encuentra poco extendido todavía en Málaga, existiendo la posibilidad de que se incremente en el futuro si se tiene en cuenta la elevada demanda habitacional en régimen de alquiler que experimenta la ciudad, especialmente entre la población joven, y las expectativas de elevada rentabilidad del alquiler que representa esta modalidad habitacional (El Economista, 2022).

Tabla 3. Características y servicios incluidos en los coliving. Análisis comparativo del caso de Málaga.

Características que incluyen los coliving ¹				
Características y servicios compartidos	Empresas coliving Málaga			
	Nordik Col.	THR	Vía Célere – Hacienda Cabello ²	Grupo LAR – PTA ²
Ubicación bien conectada con el centro	Sí	Sí	Sí	
Cocina (posibilidad individual)	Sí	Sí	Sí	Sí
Amplio salón				
Gimnasio	Acceso ³		Sí	Sí
Sala de cine				
Sala de ocio				
Biblioteca				
Jardín/espacios al aire libre				
Piscina			Sí	Sí
SPA				
Coworking	Acceso ³		Sí	Sí
Recepción				
Limpieza	Sí		Sí	
Lavandería			Sí	
Internet	Sí			
Organización actividades/eventos	Sí			Sí
Bar/restaurante				Sí
¹ En al menos uno de los coliving de los ofertados por la empresa				
² En proyecto				
³ Pagando un suplemento adicional				

Fuente: Nordik Coliving, THR, Vía Célere, Grupo LAR. Elaboración propia.



4.5. Coliving como alternativa habitacional en Málaga

Tras observar los datos relativos al mercado de la vivienda en Málaga, junto con la dinámica económica en la última década y en la actualidad, se hace constatar la enorme dificultad para acceder a una vivienda, no solo en régimen de propiedad, sino también como arrendatario. Es por ello que una de las preguntas que se ha planteado en el presente estudio es si la modalidad coliving puede suponer una alternativa asequible para el acceso a la vivienda. Autores como Corfe (2019), Thess *et al.* (2020) y Simón (2020) lo ven como parte de la solución a este problema, al igual que la mayoría de los expertos consultados. Sin embargo, existen algunas discrepancias entre ellos. Por una parte, si el porcentaje de renta destinado al pago del alquiler sigue siendo elevado, la situación no diferiría del alquiler tradicional actual. Por otra parte, la facilitación de acceso a una vivienda sería en todo caso temporal, por lo que seguiría sin solucionar el problema para acceder a una vivienda de forma permanente.

Si se comparan con detenimiento las cuotas que hay que abonar mensualmente por un coliving frente a un alquiler tradicional, se observa que los precios de los primeros son sensiblemente inferiores a los segundos (tabla 4). En este sentido, parece que sí sería una opción viable, al menos económicamente, para acceder a una vivienda. Otra cuestión sería si esta alternativa supone un retroceso con respecto al espacio privado del individuo, y de si viene impuesta por la coyuntura actual del mercado de la vivienda, el empleo y la situación económica en general.

Tabla 4. Tabla comparativa de precios coliving con los del mercado de la vivienda y el salario medio.

Comparación precios coliving con los del mercado inmobiliario y el salario medio				
Localización	Empresas coliving	Precio (en euros) a mayo de 2022		Salario mensual medio (junio de 2021) ³
		Cuota mensual Coliving ¹	Cuota media alquiler mensual ²	
España			1.132	1923
Madrid	Urbancampus (Madrid)	710-1550	1.612	2.149
	Coliveit	550-890		
Barcelona	Coimpact Coliving	385-800	2.119	2.131
	Alandingpad	Sin datos		
Málaga	Nordik Coliving	499-599	1.104	1.702
	THR Coliving (Alquiler de habitaciones)	325-390		
	Vía Célere -Hacienda Cabello (En proyecto)	550-1000		
	Grupo LAR -PTA (En proyecto)	Sin datos		

¹Dependiendo del tamaño y su ubicación
²Portal EnAlquiler
³Diario Expansión (Portillo, 2022), con datos de la Seguridad Social

Fuente: elaboración propia.

Con respecto al público objetivo, la mayoría de los expertos entrevistados coinciden, al igual que en la revisión de la literatura científica, que son los jóvenes, estudiantes y profesionales los colectivos a los que van dirigidos principalmente los coliving, y los que más se pueden beneficiar de este nuevo modelo. Pero también hay quienes indican que pueden estar enfocados a personas no residentes fijos, nómadas digitales



que vengan incluso de otros países y familias jóvenes o monoparentales. En este último, no obstante, discrepa uno de los expertos, que ve difícil que se pueda acoplar este modelo para las familias.

Otro de los expertos considera que las personas mayores que viven solas podrían ser otro de los colectivos que más se podría beneficiar de la expansión del fenómeno coliving.

Hay que destacar, sin embargo, que varios de los expertos consultados inciden en el carácter temporal de la solución coliving, especialmente para trabajadores y jóvenes que quieran acceder por primera vez a una vivienda.

Queda pues en evidencia que, si bien puede ser que la mayor parte de la oferta la puedan consumir nómadas digitales en el contexto empresarial de start-ups, la cada vez mayor dificultad de acceso a la vivienda está abriendo la posibilidad de que los coliving puedan dar respuesta a esa necesidad habitacional.

5. DISCUSIÓN

En general, se ha podido observar que existen diferentes perspectivas con respecto al desarrollo del nuevo fenómeno coliving, cuyos actores tienen intereses que pueden colisionar entre sí. Básicamente se podrían resumir en dos: como nuevo negocio inmobiliario que puede ser rentable, o desde el punto de vista de las necesidades de la ciudadanía y el bienestar en la ciudad.

Para el presente caso de estudio, se ha procedido a analizar la idoneidad del establecimiento de esta nueva modalidad habitacional en Málaga desde el punto de vista de la estrategia y modelo de ciudad, identificando aspectos positivos y negativos, así como los retos que a nivel jurídico presenta.

5.1. Aspectos positivos

Las principales ventajas de esta nueva alternativa habitacional se fundamentan básicamente en tres aspectos: mayor facilidad de acceso a la vivienda, especialmente para los jóvenes, el menor coste que supone y los beneficios que otorgan las interacciones sociales.

En primer lugar, con respecto al acceso a la vivienda, los coliving pueden favorecer este fin para los trabajadores y estudiantes en general, y los jóvenes en particular. Además, los coliving podrían aliviar las presiones que ejerce esta alta demanda de vivienda en general en otros sectores del mercado, como el de las viviendas sociales (Corfe, 2019). Podría ser, en definitiva, parte de la solución ante la enorme dificultad en el acceso a la vivienda (Corfe, 2019; Simón, 2020), aspecto que coinciden la mayoría de los expertos entrevistados.

Por otro lado, no hay que olvidar la oportunidad que puede suponer esta nueva alternativa habitacional en la ciudad malagueña para el establecimiento tanto de *nómadas digitales* (Von Zumbusch & Lalicic, 2020), como de trabajadores atraídos por las nuevas empresas multinacionales tecnológicas que se están asentando (Espinal, 2022). Este hecho, junto con los significativos cambios observados desde la irrupción de la pandemia Covid-19 –crecimiento de la modalidad de teletrabajo (Benítez, 2020) y la aceleración de la dinámica poblacional hacia zonas costeras (Andreu *et al.*, 2022)– provoca una elevada demanda habitacional por parte de estos trabajadores. La modalidad coliving parece suponer, en principio, una buena alternativa habitacional para estos colectivos (El Economista, 2021; La Opinión, 2021), y en particular para aquellos que se están incorporando al mercado laboral. De hecho, uno de los expertos entrevistados afirma que los nómadas digitales se pueden ajustar mejor a esta nueva modalidad, por su patrón de movilidad y estilo de vida, aunque sea de carácter temporal. De hecho, Thess *et al.* (2020) vincula directamente la aparición de coliving con la fundación de start-ups en la ciudad, por lo que se deduce que una oferta adecuada de este tipo de hospedaje podría favorecer la atracción y ser el origen de nuevos nichos de empresa.

Corfe (2019) añade incluso que esta modalidad puede ser un medio para conseguir una vivienda en propiedad, si se explora el potencial que supone pasar del clásico coliving en régimen de alquiler a uno en propiedad.



En segundo lugar, el ahorro de costes es un argumento que se suele repetir, por lo general, en el ámbito de la economía colaborativa. El coliving, con la compartición de servicios y espacios, podría suponer un mayor ahorro en el precio final para el usuario con respecto a si decidiera habitar individualmente (Corfe, 2019). Además, también implicaría un ahorro significativo, en principio, de la energía que se necesita para vivir, lo que puede contribuir a un desarrollo urbano más sostenible (Sepúlveda, 2020). Estos ahorros se suman al hecho de que, generalmente, los precios de estos espacios coliving son sensiblemente inferiores a los de otras opciones habitacionales (Corfe, 2019), como ya se ha podido observar anteriormente.

En tercera instancia se encuentra la cuestión social. El coliving contribuye al establecimiento de lazos e interacciones sociales (Sepúlveda, 2020; Thees *et al.*, 2020). Un importante aspecto que tanto la mayor parte de los expertos entrevistados como la mayoría de los portales coliving consultados también ponen de relieve. La plataforma WeLive añade además que también fomenta la innovación y creatividad entre sus integrantes. El coliving puede, en definitiva, fomentar la vida en comunidad y frenar la soledad que en la actualidad sufren muchas personas (Corfe, 2019), aprovechando las interacciones sociales que genera, aspecto que también coinciden algunos de los expertos entrevistados.

Pero además de estos pilares básicos de “fortaleza” del coliving, existen otros aspectos igualmente a considerar. Por un lado, se encuentra el relativo al emplazamiento del propio coliving. La mayoría de los coliving analizados, tanto los que ya están establecidos como los que se encuentran proyectados, se suelen situar en los centros urbanos, por lo que están perfectamente conectados con los polos de empleo y demás servicios de la ciudad.

Por otro lado, entre los expertos entrevistados inciden en una serie de elementos positivos del coliving respecto al valor añadido que le puede dar a la ciudad que en la literatura científica no se han indicado. Estos son: el enriquecimiento de la vida urbana, especialmente el centro histórico; la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, con mayor accesibilidad a equipamientos y servicios para personas con escasos recursos económicos; y la diversificación de la actividad económica. Además, indican que se lograría mejorar los equipamientos existentes con menor consumo de suelo.

En términos económicos, uno de los expertos incide en que puede ser un modelo bastante rentable, al maximizar las ganancias por persona y espacio, aspecto muy criticado por otros expertos y por De Molina y Ramos (2020), por el riesgo de mercantilización de la actividad.

Por último, pero no menos importante, se encuentra la cuestión medioambiental. Se puede deducir que, en principio, al compartir espacios y servicios, no solo conllevaría un ahorro económico, sino también energético. Todo ello, gracias a una mejor gestión de los recursos que se consumen, al distribuirse estos más eficientemente entre sus integrantes (Corfe, 2019; Thees *et al.*, 2020). El factor sostenible es, de hecho, uno de los aspectos positivos que también inciden algunos de los expertos entrevistados. Un elemento muy a tener en cuenta si se atiende a la problemática actual de cambio climático, y en sintonía con los objetivos de desarrollo sostenible que promueve la Organización de Naciones Unidas (ONU).

5.2. Aspectos negativos

La principal debilidad que es identificada por la mayoría de los estudios consultados es la ausencia de una regulación específica del fenómeno (De Jubera, 2018; Sepúlveda, 2020; Simón, 2020), circunstancia que también coincide gran parte de los expertos consultados.

Incluso si se ejerce a través de cooperativas de viviendas, habría de solucionar problemas relativos al régimen jurídico –compatibilidad con la normativa de propiedad horizontal, derecho de uso, de propiedad temporal, el carácter del arrendamiento–, problemas de índole financiero –cuotas mensuales, embargo de derechos en caso de impagos, etc.–, y de gestión –normas de convivencia, de uso y disfrute, toma de decisiones en comunidad, órganos de administración, resolución de conflictos, entre otros– (Lambeck, 2022).

Precisamente, según se extrae de las entrevistas realizadas, la ausencia de experiencia sería uno de los principales obstáculos en este tipo de modelos habitacionales a nivel jurídico y de gestión.



Igualmente, Lambea (2022) no olvida los inconvenientes que pueden surgir a nivel de calificación del suelo por parte de los ayuntamientos. De hecho, se ha podido comprobar en apartados anteriores, concretamente para el caso de la ciudad de Málaga, la dificultad para incorporar esta figura al actual planeamiento urbanístico, debido a la complicación para precisar la categoría de suelo (uso del suelo) a la que se podría adscribirse este tipo de iniciativas.

Sin embargo, parte de los expertos entrevistados consideran que no habría problemas en adaptar esta nueva modalidad habitacional al ordenamiento jurídico, ya que actualmente hay figuras similares y resultaría compatible con la legislación en cuanto a uso urbanístico.

Además del aspecto jurídico, existe otra serie de aspectos negativos de carácter socioeconómico.

En primera instancia, la limitación que puede suponer el coliving con respecto a otros colectivos sociales diferentes al de los jóvenes. Si este modelo se focaliza en el público joven, existe el riesgo de discriminar a otros grupos de edad (Simón, 2020). Además, la propia población puede ser escéptica ante este nuevo modelo habitacional, ya sea por desconocimiento de este o el propio carácter tradicional de los ciudadanos –no habituados a compartir espacios y perder parte de la privacidad– (Steding, 2019), características que también coinciden varios de los expertos entrevistados.

En segundo lugar, De Molina y Ramos (2020) describen el coliving más bien como un negocio inmobiliario de alta rentabilidad, en el sentido más pernicioso de la expresión, dejando entrever que es simplemente un actor más dentro del ámbito especulativo de la vivienda. Critican además que reducen el espacio íntimo y que el resto de la estancia y servicios compartidos se encuentran ocupados por “*usuarios desconectados del entorno*”. Ello favorece, según los autores, la proliferación de relaciones efímeras y superficiales donde, además, el carácter de *hogar líquido* –estancias no permanentes de personas– no favorece su vinculación con el entorno donde habita. Estas autoras valoran, en definitiva, este modelo como un modelo de “*espacios domésticos como servicio*”. Un aspecto, sin embargo, en el que Corfe (2019) discrepa, ya que incide precisamente en la necesidad de crear un mercado líquido en el que sea fácil realizar negocios con espacios coliving como factor fundamental para que tenga éxito esta nueva modalidad habitacional. En este sentido, algunos de los expertos consultados alertan de la posibilidad de mercantilizar aún más el mercado inmobiliario, además del riesgo en la posible proliferación de empresas especulativas y fondos de inversión que puedan utilizar el modelo coliving para camuflar un modelo habitacional más precario. Algunos de los expertos recuerdan que este nuevo modelo habitacional nace en parte por la deficiente situación actual de acceso a una vivienda en España en general, y en zonas turísticas en particular.

Además, se alerta de la focalización de los emplazamientos en los centros urbanos, ya que puede desaprovechar las oportunidades que pueden ofrecer las áreas rurales, generalmente menos costosas y con un ambiente y entorno menos contaminados (Sepúlveda, 2020).

En tercer lugar, se encuentra lo concerniente al tipo de empleos que cobijan los coliving. Bergan *et al.* (2021) alertan de que esta modalidad habitacional promociona la precariedad laboral, ya que, aseguran, no es más que el resultado de la comercialización de esta, una “*mercantilización de la creciente mano de obra precaria y móvil*”. Esta afirmación da por hecho que los nómadas digitales –otro colectivo objetivo de los coliving– que acceden a hospedarse en estos espacios pueden tener unas condiciones laborales cuestionables.

Aparte de estos tres elementos descritos, hay también otras cuestiones a tener en cuenta como aspectos que pueden ser negativos. En este sentido, Corfe (2019) es uno de los autores que más advierten de los peligros que puede entrañar la nueva alternativa coliving. Según este autor, por un lado, puede resultar difícil mantener los numerosos servicios ofertados, así como su calidad, a unos costes para el consumidor que sigan siendo atractivos. Por otro lado, destaca la posibilidad de albergar malos compañeros o vecinos, poniendo en cuestión la convivencia entre los que se hospedan. Hay que recordar que uno de los pilares del coliving es la convivencia y sociabilización entre sus miembros. De hecho, la dificultad en la resolución de conflictos internos es otro de los aspectos a tener en cuenta, una posibilidad que se ve incrementada en base a la elevada rotación de sus integrantes (Sepúlveda, 2020).

Además, Corfe (2019) hace referencia a los inconvenientes en desarrollar estos proyectos. Por una parte, se encuentran las dificultades en relación con la propia financiación. Por otra parte, la limitación que puede



suponer en su desarrollo los requisitos elementales que deben cumplir estas estancias con respecto a la disposición de una vivienda asequible, incluyendo unos espacios mínimos de los que disponer.

Para finalizar, con respecto a los expertos a los que se ha consultado, estos alertan sobre el riesgo de que se mantenga la actual situación económico-laboral entre la población joven, público objetivo de esta nueva alternativa habitacional. Las altas tasas de desempleo entre este colectivo, sumado a un salario insuficiente y la precariedad laboral que los suele acompañar, puede dificultar enormemente optar a cualquier tipo de alquiler.

Por otro lado, se incide en el desconocimiento de esta alternativa por parte de la ciudadanía en general, por lo que sería necesario concienciar a la población sobre las oportunidades que ofrece esta modalidad de alojamiento, de forma que fuese familiarizándose con esta nueva forma de habitar de cara al futuro.

Finalmente, otra amenaza puede encontrarse en el ámbito del turismo, especialmente entre las viviendas turísticas (Comendador *et al.*, 2021), ya que estas pueden considerar a la modalidad coliving como un riesgo en términos de competencia para su actual modelo de negocio.

6. CONCLUSIONES

Uno de los primeros objetivos específicos propuestos en el presente trabajo ha sido el de acotar la definición de coliving. Pues bien, este se entiende como un fenómeno de estilo de vida compartida alternativa a la vivienda convencional, surgido hace relativamente pocas décadas, y que en los últimos años está cobrando cada vez más fuerza en las grandes ciudades. En este modo de vida los inquilinos pueden alquilar, a corto o medio plazo, un reducido compartimento privado, que se ve compensado con el acceso compartido a espacios y servicios, tales como cocina, gimnasio, áreas de ocio, áreas coworking, servicio de lavandería y limpieza, seguridad, mantenimiento, etc. Las principales diferencias con respecto a los cohousing radican en la duración de sus estancias y la dimensión de estos. Los cohousing suelen ser de mayores dimensiones y las estancias están pensadas para más largo plazo o incluso permanente. No todos los coliving son iguales, ya que hay algunos con más servicios y espacios compartidos que otros, e incluso “falsos” coliving, como los localizados en Málaga capital (Nordik y THR), que simplemente ofrecen un alquiler de habitaciones similar al que proporcionan las viviendas turísticas.

Con respecto al estudio del coliving como alternativa habitacional que facilite el acceso a la vivienda en Málaga, en principio sí sería una opción viable, al menos económicamente. Se ha podido corroborar que las cuotas que se suelen pagar por un coliving son sensiblemente inferiores a las de un alquiler tradicional. El hecho de poder compartir espacios y servicios con otras personas acaba abaratando el coste final de los mismos.

En relación con el colectivo de población al que puede beneficiar más, parece evidente que son los jóvenes, en general, y *nómadas digitales* en particular. Como ya se ha podido observar en los datos presentes en este estudio, los jóvenes son los que mayor dificultad presentan a la hora de acceder a una vivienda, ya sea en régimen de propiedad o en arrendamiento. Los elevados datos de desempleo que presentan, sumado a una dinámica inflacionista del mercado de la vivienda, y de la situación económica en general, muestran la dura realidad que sufre gran parte de este colectivo, no solo en Málaga, sino en Andalucía y España en general.

Por otra parte, a los *nómadas digitales*, público objetivo de muchos coliving, les puede facilitar su establecimiento en la ciudad, además de disponer de un ambiente apropiado para ejercer sus labores profesionales.

En cuanto a la valoración de su marco jurídico, el coliving se encuentra actualmente en un vacío legal. Carece de normativa específica que regule este modelo, tanto a nivel estatal como regional, siendo los ayuntamientos los que tienen que hacer frente a esta cuestión. Una situación que puede generar incertidumbre, no solo con respecto a los derechos y deberes de los usuarios, sino también a los promotores que se interesen por nuevos proyectos. Se corre el riesgo, pues, de cometer el mismo error que cuando surgió el fenómeno de las viviendas turísticas, que no fueron adecuadamente reguladas en su momento y que ahora requieren de un urgente tratamiento, a la vista de los impactos que están produciendo en la mayoría de los destinos urbanos.

Sería conveniente contar con suficiente seguridad jurídica para un fenómeno en auge, especialmente entre las grandes ciudades. Es por ello que se recomienda disponer de una regulación específica estatal, que ajuste el marco normativo básico, y una autonómica, que desarrolle los principios elementales expuestos a nivel estatal.



En definitiva, además de facilitar el acceso a una vivienda en la ciudad de Málaga, este nuevo modelo puede aportar otros beneficios por su componente social —interacciones—, sostenible —menor consumo de recursos— y de enriquecimiento urbano —más servicios, mayor diversificación de actividades—. Pero también algunos inconvenientes además de la ausencia de normativa específica, como puede ser la reticencia social para acoger este nuevo modelo y el riesgo de adulterar el mercado inmobiliario con falsos coliving que se camuflen con otras figuras como el de las viviendas turísticas.

Como conclusión final, y respondiendo al objetivo general del presente trabajo, el coliving puede ser efectivamente una opción óptima que ayude a acceder a una vivienda en Málaga, siempre y cuando disponga de un marco legal que le aporte certidumbre. Dados los datos recabados, el coliving más bien parece ser la solución low-cost frente a un mercado de la vivienda inalcanzable para gran parte de la población, especialmente los jóvenes.

Como futuras líneas de investigación, se hace necesario estudiar en profundidad la opinión de la población residente en la ciudad con respecto al coliving. Habría que identificar el grado en el que podría acoger este nuevo fenómeno habitacional, y analizar si su interés responde a sus necesidades económicas o sociales. Por otra parte, sería necesario analizar con detenimiento los casos reales de éxito coliving en otras ciudades, así como evaluar los aspectos conflictivos que pudieran presentar y la manera de corregirlos. Por último, discutir los puntos clave que debería incluir una normativa que regule este fenómeno.

Agradecimientos

Este trabajo forma parte del proyecto de investigación “Turismo urbano en tiempos de cambio. Estrategias de adaptación y resiliencia en los modelos de planificación y gestión del destino ADAPTATUR” (PID2020-114186RB-C22) financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades.

Declaración responsable y conflicto de intereses

Los autores manifiestan no tener conflicto de intereses.

El primer autor ha participado en las tareas de: revisión de literatura, toma de datos, trabajo de campo, análisis, redacción y revisión.

El segundo autor ha participado en las tareas de: redacción y revisión.

REFERENCIAS

- A Landing Pad. Barcelona Coliving (2022, 29 de abril). <https://www.alandingpad.com/>
- Analistas Económicos de Andalucía (2012). Evolución del mercado inmobiliario en Málaga y perspectivas de futuro. 13 Cuadernos, II Plan Estratégico de Málaga. Fundación CIEDES
- Andreu, F.M.M., Jaén, J.M.S., Forero, J.A.M., & León-Gómez, A. (2022). El sector turístico como motor del crecimiento y de la recuperación de la economía en la Costa del Sol. *Revista hispanoamericana de Historia de las Ideas*, (54), 155-187. <https://hdl.handle.net/10630/31443>
- Ayuntamiento de Málaga (2024, 31 de mayo). Datos abiertos https://datosabiertos.malaga.eu/dataset?q=&sort=views_recent+desc&res_format=SHP
- Benítez, E.M.S. (2020). La consolidación del teletrabajo y las variantes subjetivas en el derecho del trabajo. *Revista Jurídica del Trabajo*, 2, 269-284. <https://idus.us.es/handle/11441/100193>
- Bergan, T.L., Gorman-Murray, A., & Power, E. R. (2021). Coliving housing: home cultures of precarity for the new creative class. *Social & Cultural Geography*, 22(9), 1204-1222. <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1734230>
- Campos, R.L., & Hernández, A. G. (2018). Expansión de la temporalidad y erosión de la relación de empleo estándar en España: ¿La irrupción de un nuevo paradigma de relación de empleo?. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 36(1), 35. <http://dx.doi.org/10.5209/CRLA.59556>



- Capellán, R.U. (2019). *Los factores determinantes de la oferta y precio de la vivienda en alquiler: una visión desde el turismo*. [Tesis Doctoral, Universidad de Málaga]. Repositorio Institucional UMA <https://hdl.handle.net/10630/19018>
- Castro-Martínez, A., Morilla, P. D., & Ordóñez, C. P. (2021). La felicidad y el bienestar en las organizaciones y su relación con la marca ciudad y la marca territorio. El caso de Great Place to Work Málaga. *Sphera Publica*, 2(21), 220-236. <http://hdl.handle.net/10952/5881>
- Cohousing Spain (2014, 3 febrero). <https://cohousingpain.org/aprende-que-es-cohousing/>
- Coimpact Coliving (2022, 29 abril). <https://coimpactbcn.com/>
- Coliveit (2022, 29 abril). <https://www.coliveit.com/es/gran-via/>
- Comas, L. (2020). Era post covid-19: coliving, una tendencia que continuará vigente en la nueva normalidad. *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, (202), 25-29. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7485793>
- Comendador Sánchez, A., Santos Pavón, E. L., & Hernández Ramírez, J. (2021). Players, interests and public policies in relation to tourist rental housing in Spain (2010-2019). Complexity and multiple conflicts. *Journal of Tourism Analysis*, 28(1). <https://doi.org/10.53596/jta.v28i1.373>.
- Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, Junta de Andalucía (2024, 26 mayo). Viviendas de uso turístico. <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/turismoculturaydeporte/areas/turismo/registro-turismo/paginas/viviendas-turisticas.html>
- Corfe, S. (2019). *Co-living: A solution to the housing crisis?* The Social Market Foundation. <https://www.smf.co.uk/wp-content/uploads/2019/02/Co-Living.pdf>
- De Jubera Higuero, B.S. (2018). Vivienda colaborativa: algunas notas sobre la situación jurídica en España y Portugal. *Revista Electrónica de Derecho. RED*, 16(2), 157-186. <https://reunir.unir.net/handle/123456789/8099>
- De Molina Benavides, L., & Ramos, E. V. (2020). Habitar en la era digital. Modelos colaborativos y su respuesta en tiempos de crisis. *Rita revista indexada de textos académicos*, (14), 94-101. [https://doi.org/10.24192/2386-7027\(2020\)\(v14\)\(04\)](https://doi.org/10.24192/2386-7027(2020)(v14)(04))
- Domínguez-Pérez, M., Leal-Maldonado, J., & Barañano-Cid, M. (2021). Vivienda, transformaciones urbanas y desigualdad socioespacial en las grandes ciudades españolas. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, Vol. LIII, N.º Monográfico 2021, 5-12. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.00>
- Easy Street (2022, 29 abril). <https://www.easy-street.de/>
- El Economista (2021, 2 diciembre). Vía Célere irrumpe en el 'coliving' con un edificio en Málaga. *El Economista*. <https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/11504034/12/21/Via-Celere-irrumpe-en-el-coliving-con-un-edificio-en-Malaga.html>
- EnAlquiler (2022, 9 junio). https://www.enalquiler.com/precios/precio-alquiler-vivienda-espana_31-0-0-0.html
- Espinal, A. (2022, 16 marzo). Google, otras cinco grandes empresas que desembarcaron en Málaga y sus necesidades laborales. *Málaga Hoy*. https://www.malahoy.es/la-farola/empresas-grandes-trabajo-malaga-google_0_1665734049.html
- García, A.E., & García, C.E. (2013). El acceso al mercado de vivienda en España en el actual contexto socioeconómico: jóvenes, emancipación tardía y desigualdad residencial. *Proyectos sociales, creativos y sostenibles*. <https://idus.us.es/handle/11441/98040>
- García, A.E., & Llosa, A.A. (2014). Acceso a la vivienda y emancipación residencial de los jóvenes españoles en un contexto de crisis. Cambio demográfico y socio territorial en un contexto de crisis. In *XIV Congreso Nacional de la Población* (pp. 681-694). Grupo de Población de la Asociación de Geógrafos Españoles. <https://idus.us.es/handle/11441/98032>
- Idealista (2024, 31 mayo). *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Málaga*. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/andalucia/malaga-provincia/malaga/>
- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2022, 29 abril). *Estadística*. Consejería de Transformación Económica, Industria, Comercio y Universidades. Junta de Andalucía
- Instituto Nacional de Estadística (2022, 29 abril). <https://www.ine.es/index.htm>
- Kindred Quarters (2014, 3 febrero). <https://www.kindredquarters.com/>
- Lambeck, R. A. (2022) Cooperativas de viviendas, adjudicación en propiedad y cesión de uso Cohousing. In *Jornada de Investigación de la Asociación de Estudios Cooperativos*. Madrid.
- La Opinión (2021, 27 octubre). Así será el coliving del Grupo Lar en el PTA de Málaga: 186 camas y alquileres desde los 450 euros al mes. *La Opinión*. <https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2021/10/27/sera-coliving-grupo-lar-pta-58881128.html>



- Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2021) Financiarización urbana y burbuja del alquiler en España: tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar. *Documents d'anàlisi geogràfica*, 67(3), 441-463 <https://doi.org/10.5565/rev/dag.664>
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España (2022, 29 abril) *Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda*. https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/01_apl_vivienda_nt_26_octubre.pdf
- Módenes, J. A., & López-Colás, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, 148(1), 103-133. <https://doi.org/10.5477/cis/reis.148.103>
- Molinero, H. Y. (2021). La precariedad en el empleo en España: apuntes sobre sus principales condicionantes jurídicos. *Documentación Laboral*, (122), 59-71. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7991781>
- Nest Copenhagen (2022, 29 abril). <https://nestcopenhagen.dk/>
- Organización Mundial del Turismo (2019, 30 abril). *Panorama del turismo internacional*. Edición 2019. <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284421237>
- Osborne, R. (2018). *Best practices for urban coliving communities*. University of Nebraska-Lincoln. https://digitalcommons.unl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1016&context=arch_id_theses
- Primer Grupo Blasco (2021). *Coliving vs Cohousing: ¿cómo se diferencian?* <https://primergrupoblasco.com/coliving-vs-cohousing-como-se-diferencian/>
- Portillo, J. (2022, 13 enero). Así es el salario medio por provincias. *Expansión*. <https://www.expansion.com/economia/2022/01/13/61e03edbe5fdea2d0e8b457f.html>
- Romero-Padilla, Y., Navarro-Jurado, E., & Malvárez-García, G. (2016). The potential of international coastal mass tourism destinations to generate creative capital. *Journal of Sustainable Tourism*, 24(4), 574-593. <https://dx.doi.org/10.1080/09669582.2015.1101125>
- Rubio, M. V. (2023). Nuevos modelos habitacionales. La vivienda colaborativa o cohousing: una aproximación a su implantación en España. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, (CLXI), 275-292. <https://www.boletinrsg.com/index.php/boletinrsg/article/view/220>
- Sánchez Fouce, A. (2016). El Sector de la Construcción en España desde una perspectiva histórica 1985-2015. (Trabajo Fin de Grado. Universidad de La Coruña). https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/18048/SanchezFouce_Alba_TFG_2016.pdf?sequence=2
- Sánchez, O. J. (2024, 26 mayo). El alquiler imposible en Málaga: de 2.500 euros al mes por 65 metros en Huelin a 900 euros por una habitación en Miraflores. *Hora 14 Málaga, Cadena Ser*. <https://cadenaser.com/andalucia/2024/05/15/el-alquiler-imposible-en-malaga-de-2500-euros-al-mes-por-65-metros-en-huelin-a-900-euros-por-una-habitacion-en-miraflores-ser-malaga/>
- Sánchez, S. (2021a, 24 noviembre). Málaga ya tiene su primera gran promoción de vivienda libre en alquiler: 142 pisos de entre 550 y más de 1.000 €. *El Español*. https://www.elespanol.com/malaga/malaga-ciudad/20211124/malaga-primera-promocion-vivienda-libre-alquiler-eur/629687519_0.html
- Sánchez, S. (2021b, 25 noviembre). El 'coliving' llega a Málaga: luz verde al primer proyecto con 46 alojamientos no turísticos. *El Español*. https://www.elespanol.com/malaga/malaga-ciudad/20211125/coliving-malaga-primer-proyecto-alojamientos-no-turisticos/629937410_0.html
- Sánchez, S. (2022, 11 febrero). La venta masiva de suelos en el Centro de Málaga despierta gran expectación entre los promotores. *El Español*. https://www.elespanol.com/malaga/malaga-ciudad/20220211/masiva-suelos-centro-malaga-despierta-expectacion-promotores/649185552_0.html
- Sepúlveda Navarro, L. A. (2020). *Coliving: una alternativa colaborativa a la vivienda tradicional en Barcelona*. [Master's thesis, Universitat Politècnica de Catalunya]. <http://hdl.handle.net/2117/334995>
- Serrano, J. B. V. (2021). Contratos temporales y empleo público: el reto de disminución de la excesiva temporalidad. *Documentación Laboral*, (124), 47-67. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8369147>
- Simón Moreno, H. (2020). Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?. *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, (134), e69165. <https://dx.doi.org/10.5209/REVE.69165>



- Steding, D. (2019). *Coliving: an emerging term without a common definition*. [Master's thesis, KTH Royal Institute of Technology School of Industrial Engineering and Management]. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1371948/FULLTEXT01.pdf>
- Tello, R. (2003). Paradojas sobre vivienda. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, VII, nº 146 (138), pp. 145-168. <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/777>
- The Collective (2022, 29 abril). <https://www.thecollective.com/>
- Thees, H., Zacher, D., & Eckert, C. (2020). Work, life and leisure in an urban ecosystem-co-creating Munich as an Entrepreneurial Destination. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 44, 171-183. <https://dx.doi.org/10.1016/j.jhtm.2020.06.010>
- UN-Habitat (2022). World Cities Report 2022, Envisaging the Future of Cities. *United Nations Human Settlements Programme*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf
- Urbancampus (2022, 29 abril). <https://urbancampus.com/es/>
- Vestbro, D. U. (2000). From collective housing to cohousing—a summary of research. *Journal of architectural and planning research*, 164-178. <https://www.jstor.org/stable/43030534>
- VidaCaixa (2020). *Diferencias entre cohousing y coliving*. <https://www.ruta67.com/cohousing-coliving/>
- Von Zumbusch, J. S. H., & Lalicic, L. (2020). The role of co-living spaces in digital nomads' well-being. *Information Technology & Tourism*, 22(3), 439-453. <https://doi.org/10.1007/s40558-020-00182-2>
- Yrigoy, I. (2017). 580. Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21. <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>



ANEXO I

MODELO DE CUESTIONARIO SOBRE EL FENÓMENO COLIVING EN LA CIUDAD DE MÁLAGA REALIZADO A LOS ENTREVISTADOS

1. ¿Conoce el fenómeno coliving? Si es así, ¿sabe de algún caso en Málaga capital?
2. ¿Cree que es viable el coliving en Málaga, tiene futuro? ¿Qué valor cree que le da a la ciudad?
3. ¿A qué colectivo cree que puede ir dirigido principalmente?
4. ¿Cree que puede ser un modelo de habitabilidad que facilite el acceso a la vivienda? Si es así, ¿a qué colectivo cree que beneficiaría más?
5. ¿Cree que este modelo de vivienda se ajusta bien al actual ordenamiento jurídico aplicable en Málaga, o piensa que puede presentar aspectos conflictivos?
6. A modo sintético, ¿qué aspectos positivos y negativos destacaría?
7. Si quiere añadir algún comentario más respecto a este tema (opcional).

Muchas gracias por su tiempo