

# Presente y Futuro del Flex Living

---

Sevilla, 23 de abril de 2025

## 1. Introducción

- Presentación de la jornada y su objetivo: abrir una mirada hacia nuevas formas de habitar.
- Flex Living como respuesta a los retos sociales, económicos y demográficos actuales.

## 2. ¿Qué es Flex Living?

- Modelo habitacional flexible, adaptado a nuevas formas de vida.
- Basado en comunidad, servicios compartidos, tecnología y sostenibilidad.
- Ejemplos: coliving, cohousing, cosenior, residencias flexibles.

## 3. Orígenes y evolución del concepto

- Surge como solución a la crisis de vivienda, soledad, envejecimiento activo y movilidad laboral.
- Influencias del coliving anglosajón, cohousing nórdico, residencias estudiantiles.
- Perfiles demanda

## 4. Modelos actuales de Flex Living

- Coliving urbano y rural.
- Cosenior: mayores autónomos en comunidad.
- Modelos intergeneracionales.
- Residencias de estudiantes + comunidad.
- Flex Living temático (wellness, arte, interés social).

## 5. Operadores: claves del modelo de gestión

- El operador gestiona la experiencia diaria del usuario.
- Responsabilidades: captación, contratos, mantenimiento, comunidad.
- Modelos: gestión fija, variable, revenue sharing, operación vertical.
- Personalización por segmento.
- Experiencia de usuario como valor diferencial.
- Principales operadores en España:

## **6.Flex Living en Europa: tendencias y cifra**

Coliving:

- Más de 130.000 camas Londres – Madrid 10.000 cierre 2024
- Ciudades clave: Berlín, París, Londres, Lisboa, Ámsterdam.
- Inversión media por cama: 100.000 - 130.000 €.

Residencias de estudiantes:

- 1,8 millones de camas (BONARD 2023).
- Ocupación media: 85-95%.

Cosenior / Senior Living:

- El 20% de los europeos tiene +65 años.
- Estimación de mercado en 2030: 50.000 millones €

## **7.Normativas urbanísticas en España: avances y retos**

Panorama general:

- Ausencia de normativa estatal específica.
- Confusión entre usos: residencial, terciario, dotacional.

Comunidades con avances:

- Madrid, Barcelona, Valencia, País Vasco
- Ciudades activas: Málaga, Bilbao, Zaragoza, Pamplona.

Retos:

- Falta de homogeneidad.
- Necesidad de definición legal clara.
- Papel de Coword en asesoramiento técnico y legal.

## **8.Inversión: el porqué del interés creciente**

- Alta rentabilidad y ocupación.
- Fondos institucionales, family offices.
- Segmentos en crecimiento: jóvenes, seniors, teletrabajadores.
- Valor añadido: comunidad + servicios + diseño.

## **9.¿Por qué Sevilla?**

- Potencial urbano, social y climático.
- Universidad, eventos, cultura.
- Empresas tecnología, salud, Data Center
- Atractiva para seniors y nómadas.
- Visibilidad nacional e internacional.

## 10. Propuesta: Sevilla como Ciudad Flex

- Proyectos intergeneracionales. – Modelo ciudad Flex -
- Colaboración público-privada.
- Impacto positivo en salud, economía y cohesión social.

## 11. Conclusiones

- Flex Living es una oportunidad social y económica.
- Sevilla puede liderar un modelo referente.
- Colaboración entre administración, inversión y sociedad.
- Invitación a innovar

**A nivel nacional**, el Flex Living tiene un **potencial enorme**, pero su implantación aún es desigual. Está más avanzado en ciudades como **Madrid, Barcelona, Valencia o Málaga**, donde hay más presión demográfica, presencia de nómadas digitales, estudiantes internacionales y senior europeos, así como mayor cultura de alquiler. Sin embargo, **falta todavía una regulación clara y homogénea**, lo que genera inseguridad jurídica para promotores, operadores e inversores. En este sentido, Coword está siendo clave como puente entre administraciones, sector privado y sociedad.

**En Sevilla**, el contexto es especialmente interesante por varias razones:

- **Demanda latente:** Sevilla tiene un alto potencial para atraer talento joven, profesionales digitales y perfiles sénior europeos gracias a su clima, cultura y calidad de vida.
- **Universidades** y centros de formación que generan flujos constantes de estudiantes y profesores.
- **Turismo y movilidad temporal** que exige nuevas formas de alojamiento a medio y largo plazo.
- **Suelo urbano en transformación:** Hay oportunidades reales de Reconversión de suelos o edificios hacia modelos flexibles.
- **Precios más accesibles** que en otras grandes ciudades, lo que permite que los proyectos sean rentables desde tickets más bajos.
- **Interés institucional:** La **colaboración con Gaesco** demuestra una voluntad de explorar y apoyar esta nueva tipología.

Eso sí, para que el Flex Living despegue en Sevilla con fuerza se necesita:

- **Normativa local clara y favorable**, especialmente en ordenación urbanística.
  - **Colaboración público-privada**, para identificar suelos adecuados y modelos asequibles para jóvenes, sénior y familias monoparentales, por ejemplo.
  - **Divulgación y pedagogía**, para que la ciudadanía entienda que no se trata de alquiler turístico ni de precariedad, sino de una alternativa residencial moderna, segura y orientada a la comunidad.
- 

## 12. Turno de preguntas