



María Inés Fiordelmondo



manefior

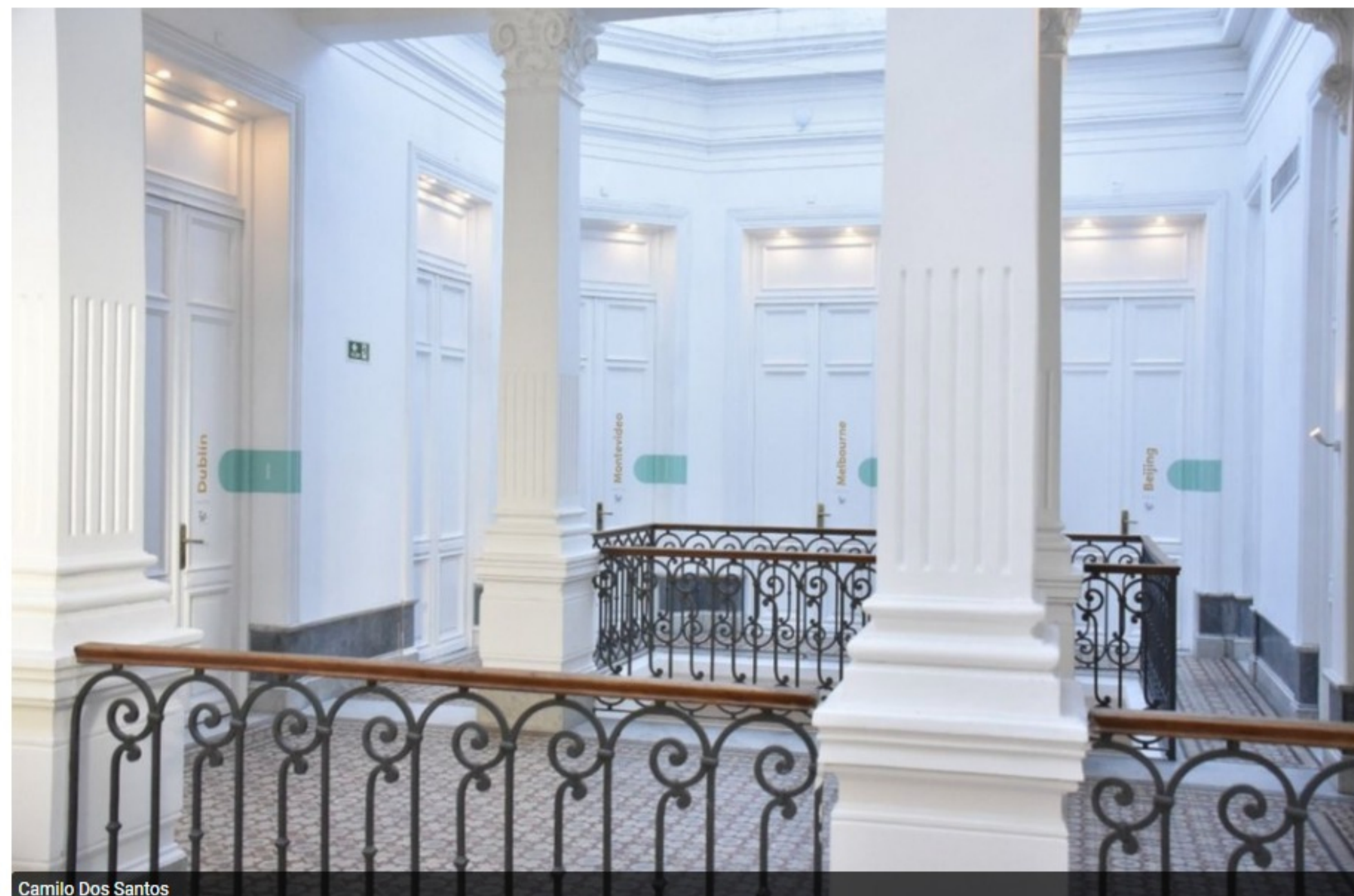


mfiordelmondo@observador.com.uy

ECONOMÍA Y EMPRESAS &gt; VIVIENDA

## Más colivings en Montevideo: ¿dónde están las oportunidades?

Se proyectan tres emprendimientos más para la ciudad, a lo que se suman oportunidades existentes y que se estudian en inmuebles de Ciudad Vieja



Carmilo Dos Santos

Tiempo de lectura: 5 21 de noviembre de 2019 a las 17:50

A+ A-

El edificio de 18 de julio y Convención donde operaba el hotel Los Ángeles volverá a abrir sus puertas, pero de otra forma.

En el primer trimestre de 2020, la construcción resucitará en forma de coliving, una modalidad en la que los espacios comunes son tan importantes como los privados; una tendencia global en la que se ofrece la posibilidad de "alquilar" sin garantías ni contratos.



El nuevo coliving abrirá en el edificio donde operaba el hotel Los Angeles

Zag, la misma marca (creada por Sinergia) que reconvirtió el emblemático hotel Plaza Fuerte en el primer coliving de Uruguay, redobló su apuesta y abrirá en este edificio el segundo espacio de apartamentos bajo ese modelo pero con 80 habitaciones, cuatro veces más de las que tiene el primero.

La marca está inmersa en una estrategia de renovación y reconversión de hoteles en modalidad coliving y esta segunda apertura es el comienzo de un plan de expansión, tanto local como internacional, contó el director de Zag y Sinergia Martín Larre. El plan, dijo, es abrir dos más en Montevideo y otros en Lima, Bogotá y Panamá para fines de 2020.

"Durante este año lo que hicimos fue preparar la internacionalización, participando en eventos de real estate, presentando la experiencia como operadores de coliving, con un diferencial importante. En esas tres ciudades es donde estamos avanzando fuerte con las propiedades. También nos interesan Santiago y Buenos Aires", añadió.



Carmilo Dos Santos

Primer coliving de ZAG

Todo parece indicar que la expansión de los coliving recién empieza y que hay espacio para más. Para el experto en mercado inmobiliario y docente en la Universidad ORT, Daniel Porcaro, "el fenómeno de coliving llegó para quedarse por un largo tiempo, porque está asociado a aspectos demográficos, económicos y financieros".

### Leé también



Coliving: una tendencia de vivienda que busca su lugar en Uruguay

La demanda, dijo, proviene de los millennials, los movimientos migratorios y, por otra parte, el paulatino envejecimiento de la población, que requerirá también de este tipo de vivienda. "La demanda inmobiliaria está moldeada por la forma de vida de esta generación millennial: personas independientes, gregarias, con más posibilidades de movilidad por aspectos familiares, personales o laborales que antes y una visión mucho más inmediata que de largo plazo", subrayó.

En un piso del antiguo edificio ubicado en 18 de julio y Minas funciona hace un año Coliving 18, administrado por cuatro socios y donde viven unas 20 personas. Según una de ellas, "es como una residencia de estudiantes, en la que se comparten espacios donde conviven jóvenes del interior y extranjeros". Se generan ciclos de cine, talleres de sushi, de panadería.



"Son momentos para romper el hielo de una manera distinta", comentó. Dijo que a diferencia de una residencia, el foco en este espacio está puesto en las actividades. Hay habitaciones compartidas y privadas y el costo mensual ronda los \$ 7.000.

Por otra parte, los arquitectos Mariana Ures y Gonzalo Bustillo estudian la posibilidad de desarrollar un modelo de vivienda compartida de bajo costo en formato de coliving como alternativa a las pensiones de Ciudad Vieja. Esto surgió a raíz de que el alcalde de Municipio B, Carlos Varela, planteara a los arquitectos la "problemática" de las "condiciones insalubres" de estas pensiones y la alta demanda instalada con las últimas oleadas migratorias, a lo que se suma un alto costo del metro cuadrado, comparable al de un apartamento en Pocitos.

Para Porcaro, en el sector inmobiliario hay dinero para invertir en "productos nuevos, con rentabilidad y modelo de negocios diferente al producto tradicional" que consiste en "acumular riesgo en una sola propiedad". Como consecuencia, se junta la oferta de dinero con la demanda existente, asociada también a las mayores dificultades de acceso a las viviendas tradicionales.

El experto también relacionó la tendencia a las nuevas formas de trabajo. "Las opciones de coworking son cada vez más grandes. Cuando empecé a trabajar, cada uno tenía una oficina compartimentada. Ahora lo común es trabajar en ambientes abiertos, donde la participación e interacción es más intensa que antes" dijo. Y añadió: "Si te acostumbras a trabajar en un cowork, te acostumbras a vivir en un coliving, porque hay determinados servicios que compartís, lo que facilita su accesibilidad". Entiende que en Montevideo hay espacio para más colivings en zonas cercanas a universidades, edificios de oficinas y servicios (como transporte). Zonas de oportunidad serían la del World Trade Center, el Centro y Córdón.

### Un modelo para rehabilitar la Ciudad Vieja

Con la firma Villamide & Asociados, los arquitectos Mariana Ures y Gonzalo Bustillo elaboraron un estudio financiero sobre la factibilidad de un programa de coliving en el barrio. Pero los resultados, tras relevar 124 inmuebles vacantes, no fueron lo suficientemente satisfactorios para realizar una posterior presentación a inversores interesados. "Aún considerando distintos escenarios, no pasamos el mínimo indispensable del 10% de la Tasa Interna de Retorno (TIR)", apuntó Ures.

Ahora, el proyecto "Hacia un programa de gestión de inmuebles vacantes para la ciudad de Montevideo" evalúa las chances de un potencial involucramiento del Estado mediante exoneración impositiva, combinado con bonos de subvención de la demanda para llegar a rangos de TIR "atractivos" para los inversores privados.

"Concluimos que es importante contar con apoyos del Estado, que tome una actitud proactiva para generar atraktividad en este tipo de programa", subrayó la arquitecta desde Francia, donde estudia los programas de gestión de inmuebles vacantes, elaborados en articulación con programas de rehabilitación del casco de las ciudades.

Según Ures, la intención es "aportar para encontrar equilibrio a una manera de intervenir mixta, que el Estado pueda asociarse con privados para producir vivienda, que una parte de esa vivienda sea social, que permita rangos de accesibilidad para la población, pero que por otro lado sea accesible para las empresas poder invertir. No es raro encontrar este tipo de ecuación en programas de recuperación de centros históricos de las ciudades europeas".

### El Observador



ENTREVISTA AL PRESIDENTE DEL PIT-CNT  
"Lacalle Pou es inteligente para interpretar las señales del pueblo"

### VENTAS ONLINE

¿Qué supone el Black Friday para el comercio?

### Member

Cómo funciona el cheque electrónico, que la banca local busca incorporar

### ÚLTIMAS NOTICIAS

#### 10:48 DANZA DE NOMBRES

Si a Richard Read le ofrecieran cargo en Inefop, "lo consultaría al PIT-CNT"

#### 10:19 TORNEO CLAUSURA

Peñarol visita el Paladino y puede ganar el tri en esta fecha

#### 10:17 PRESENTACIÓN EXCLUSIVA Y DEGUSTACIÓN

Bodega Tapiz llega a Uruguay

#### 10:10 INTERNACIONALES

Australia pierde el 20,2% de su producción de lana en dos zafra

#### 09:58 CIFRA RÉCORD

¿Cuántos miles de millones de dólares tiene el grupo propietario de Torque?

#### 09:52 VEA EL VIDEO

"Es intocable": hinchas de Real Madrid no perdonaron a Zidane por sacar a Valverde