





# 'COWORKING' A LA CARGA

## Los espacios colaborativos refuerzan su expansión

**Futuro.** Además de sumar más metros cuadrados a su actual portafolio, los principales actores de este mercado se alistan para incursionar en provincias y hasta darán el salto fuera del país.



ELIDA VEGA CÓRDOVA

Hacia finales del 2017, las empresas que ofrecían espacios 'coworking' en Lima eran contadas con los dedos de la mano; pero casi dos años después, los números han crecido de manera exponencial, al punto que el buscador web Coworker.com, que conecta a profesionales y empresas con espacios colaborativos en todo el mundo, tiene mapeadas a 38 firmas en nuestra capital, mientras que Binswanger Perú registra 40.

Yes que "así como cambió la manera de pedir un taxi o comida por 'delivery' y hasta la de ver películas, la manera en la que las empresas consumen espacios de trabajo también está cambiando y radicalmente", según Ernesto de Olazábal, CEO y cofundador de Comunal Coworking, que a poco más de un año de su debut en este mercado quintuplicó su inventario y ya administra un portafolio de 20.000 m<sup>2</sup>.

Por eso, no duda en reconocer que el 2018 fue un año clave para la categoría, que creció "muchísimo" en comparación con años anteriores.

Una razón más que suficiente para demostrar, como señala Franco Vinatea, gerente general de Binswanger Perú, que las empresas de 'coworking' encontraron en una ciudad como Lima, "un mercado sediento por su propuesta de valor, un ingrediente idóneo para que el formato despegue de forma exponencial".

### MATCH CON LA DEMANDA

No en vano, como bien refiere la consultora (ver infografía), el portafolio actual de espacios colaborativos (solo en edificios 'prime') asciende a 63.000 m<sup>2</sup> y se distribuye en

### Para tener en cuenta La categoría al detalle

**1. El concepto**  
Un espacio 'coworking' alude al hecho de compartir un espacio de trabajo y equipamientos. Se puede alquilar un puesto de trabajo (escritorio dedicado), una mesa compartida y hasta una oficina completa y privada.

**2. Grandes empresas**  
Avianca, Microsoft, Lima Airport Partners (LAP), Diageo y Mercado Libre, Clear Channel, Cosas y TMF son algunas de las compañías que en los últimos meses se mudaron a estos espacios.

**3. Factor tiempo**  
Según una encuesta de IWG, un 88% considera que las ubicaciones remotas de trabajo ayudan a reducir los tiempos de traslado. En el caso del Perú, 24% de limeños dijo perder al menos dos horas de su día para trasladarse a sus centros de trabajo.

**35 mil m<sup>2</sup> forman parte del portafolio de WeWork**

En Lima, la gigante del 'coworking' se ha instalado en San Isidro (tres locaciones) y Magdalena (una locación).

**10 sedes posee Comunal Coworking en Lima**

Con la incorporación del grupo Wiese en su accionariado, el crecimiento de la firma se ha fortalecido.

alrededor de 70 locaciones.

Con esas cifras, Jack Zilberman, director general de la Facultad de Negocios de la UPC, asegura que dicho crecimiento encuentra explicación en un perfecto encuentro entre la oferta y la demanda y en la eficiencia con relación a los costos.

Según el docente, considerando los gastos de implementación y los plazos flexibles, quienes opten por un espacio 'coworking' pueden ahorrar entre 30% y 50% en los gastos mensuales en comparación con una oficina independiente.

Y mirando el horizonte, el último Global Coworking Survey, realizado el año pasado, estima que un 30% del portafolio del 'real estate' corporativo a nivel mundial estará dedicado al 'coworking' en el 2030.

En esa misma línea se ubica el Perú, pues como han relevado las propias empresas, sus planes de crecimiento continuarán en el 2019.

### NUEVAS PLAZAS

Así, a la apertura de nuevos espacios 'coworking' en ubicaciones tradicionales como los edificios de oficinas, se sumarán apuestas en lugares menos habituales: hoteles (ver nota vinculada), centros comerciales y edificios históricos comenzarán a sumar más m<sup>2</sup> de espacios colaborativos.

"El Jockey Plaza desarrollará estos espacios. Comon, en la Casa Fugaz, en plena zona monumental del Callao, es el primer 'coworking' en un edificio histórico. Y, en el Cercado de Lima también vemos interés por instalarlos. Hay varios proyectos en revisión y se lanzarán este año", afirma Max Medina, analista de mercado de Binswanger Perú.

Entanto, el 'coworking' de nicho aparece como otra de las opciones que se seguirían sumando al inventario.

Sin ir muy lejos, el año pasado D&D Cowork and Shop se convirtió en el primer 'coworking' de arquitectura y diseño en ver la luz en la

capital, por lo que su fundadora, Olenka Marquina, no solo piensa en una segunda locación, también cree que este formato podría replicarse en otros conceptos.

### EXPANSIÓN FUTURA

Si de nuevos actores se trata, el mercado local aún tiene espacio para recibir a más jugadores, a pesar de que el año pasado WeWork y Spaces, dos importantes firmas mundiales, aterrizaron en el Perú.

"El 'coworking' está en pleno crecimiento y aún nos falta mucho para alcanzar los niveles de otras grandes metrópolis del mundo. Con el ingreso de firmas del extranjero se está incentivando la mejora continua. Aún existe demanda no cubierta, por lo que la expansión y aparición de nuevos competidores nacionales y extranjeros es inminente", asegura Renzo Ronceros, gerente de Operaciones de Jobs Cowork, la reciente apuesta de Avenir Grupo Inmobiliario.

Convertido en el Benjamín de la familia, Jobs Cowork tiene bastante claro su futuro, por lo que a su primera sede de 240 m<sup>2</sup>, no tardaría en sumarse una segunda.

Mientras que por el lado de IWG, que representa a Regus y Spaces, existe un claro objetivo de crecer en nuestro país de manera estratégica, según adelanta a Día 1 Ana María Castro, vicepresidenta del Área Norte de Latinoamérica de Regus.

Por razones como esas, Denise Vargas, coordinadora de Investigación de Mercado de Cushman & Wakefield en el Perú, considera que este formato mantendrá su "éxito".

"El producto aún se encuentra en una fase de expansión. En la medida que sigan viéndose buenos resultados, los escenarios se irán ajustando y esto mostrará el camino para otras empresas, por lo que continuar invirtiendo en ese formato constituye una oportunidad", añade.

Haciendo eco de esas afirmaciones, la empresa de servicios inmobiliarios CBRE, según Franco Vinatea, ha lanzado su propia marca de 'coworking': Hana, en tanto que los principales actores peruanos ya evalúan la internacionalización en el corto plazo.

El primero de ellos será Comunal Coworking. A sus dos próximas inauguraciones (Comunal Begonias y

## El coworking y los

### Principales ubicaciones



- CALLAO**
- Casa Fugaz (COMON - Comunidad Monumental)

- MAGDALENA**
- Sky Tower (Sinergia Coworking)
  - Miroquesada 360 (WeWork)
  - Time Magdalena (Boavista Coworking)
  - Prisma Business Tower (Ubicua)
  - The Office Centro de Negocios (Comunal ADC)

- MIRAFLORES**
- Centro Empresarial Recavaren (Comunal)
  - Centro Empresarial Pardo (Lima Coworking)
  - Vision Business Tower (Comunal)
  - Edificio Leuro (Comunal)
  - Jobs Coworking
  - Comunal Pardo



Ilustración: Victor Aguilar

Zona amp

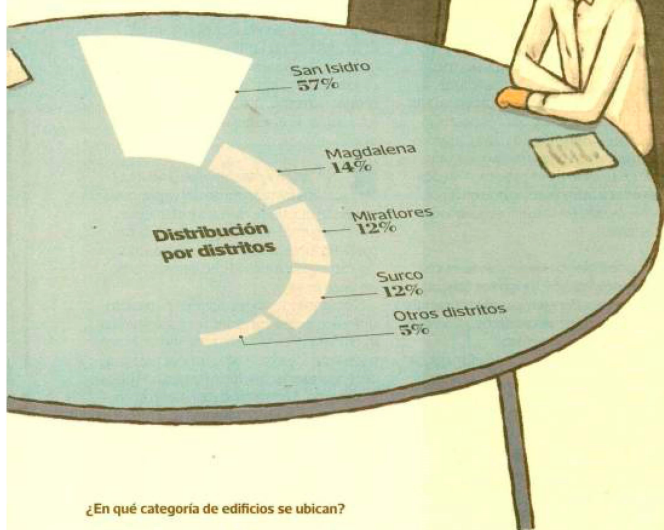
Comunal Javier Prado), sumará su salida al exterior.

"Nuestros países objetivos son México, Colombia y Chile, pero seguiremos consolidando nuestra presencia en Lima", indica Ernesto de Olazábal.

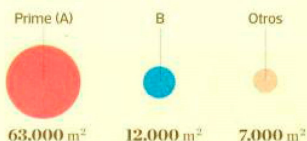
Así las cosas, la explosión de este formato parece no detenerse, por lo que según estimaciones de Binswanger Perú, este año se añadirán alrededor de 40.000 m<sup>2</sup> al portafolio, con lo que el 'stock' total en oficinas 'prime' superaría los 100.000 m<sup>2</sup>.



## centros de negocio en cifras



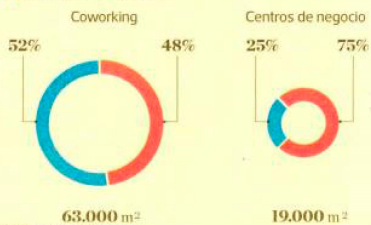
¿En qué categoría de edificios se ubican?



La mitad de los m<sup>2</sup> que tomaron los coworking han sido ocupados

Ocupación Vacancia

Principales actores del mercado



# Apuesta por más espacios en provincias

**Apuestas.** A Cusco, Arequipa y Trujillo podrían sumarse otras ciudades del interior del país. Jobs Cowork complementaría la lista.

Al mejor estilo de los portales de búsqueda en el sector turismo, que registran información de Lima y de provincias, Coworker también tiene en sus registros seis apuestas de espacios colaborativos en el interior del país.

Gen Up Coworking y Ayni Center Cowork Network en el Cusco; Casa Abierta Coworking, Coworking Arequipa y CoworkinHouse Arequipa, en la Ciudad Blanca; y Estación Coworking y 4F Coworking en Trujillo figuran en el buscador y con muy buenas reseñas de los usuarios.

Precisamente, las tres ciudades en las que Binswanger Perú avizora un enorme potencial para el desarrollo de este formato.

Por lo pronto, en los próximos meses el Cusco seguirá incrementando su oferta 'coworking'.

Según Max Medina, la cadena hotelera Selina (de capitales internacionales) implementará espacios colaborativos en sus instalaciones, para aprovechar que la Ciudad Imperial recibe equipos de trabajo de mediana estancia (de dos a cuatro semanas). "Cusco será uno de los pioneros", afirma.

Pero no serían las únicas apuestas. A pesar de su reciente debut en la categoría, Jobs Cowork también analiza la posibilidad de salir de Lima.

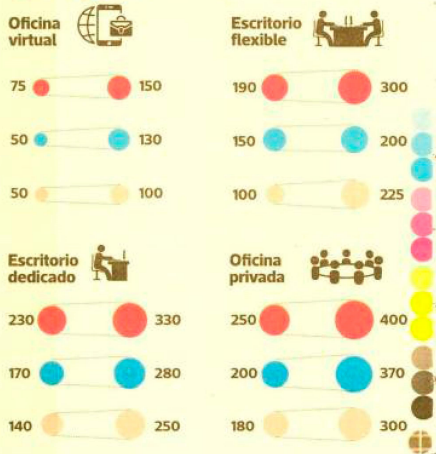
"Estamos estudiando el mercado en algunas ciudades del interior del país con miras a poder expandir la comunidad Jobs", asegura su gerente de Operaciones, Renzo Ronceros.

Mientras que el arribo a alguna ciudad del interior sigue figurando entre los planes de Regus.

### Estructura tarifaria

(rangos típicos de precios por usuario USS por mes)

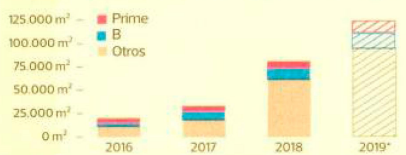
Prime B Otros



### Participación en el mercado de oficinas prime



### Evolución del stock de los coworking y centros de negocio



Fuente: Binswanger Perú - Reporte Inmobiliario "Coworking y Centros de Negocios, Lima 2018" - Empresas Coworking