

# COWORKING

UN IMPULSO AL ESPACIO FLEXIBLE DE OFICINAS

Elaborado por el equipo de Market Research de  
Cushman & Wakefield Perú



**CUSHMAN & WAKEFIELD**

En un mercado inmobiliario en constante cambio, en donde las circunstancias y el desarrollo de distintos escenarios obligaron a los principales actores (propietarios y ocupantes) mantener una posición flexible y abierta a distintas opciones, el concepto de COWORKING aterrizó como una alternativa novedosa, que pudo verse hasta obvia en algunas ocasiones, pero que no tomó fuerza hasta su ingreso en los principales submercados corporativos. Desde su aparición a nivel global en los años 90 hasta sus inicios en Perú alrededor del año 2000, la evolución y crecimiento ha sido constante, con un claro objetivo de ofrecer un formato que no permanezca estático, sino que mantenga la flexibilidad que caracteriza estos espacios.

De esta manera, el mercado de coworking ha incorporado a su oferta distintos formatos que ofrecen una solución a las necesidades de cada ocupante. El cambio de paradigma en el uso de las oficinas y el valor de la flexibilidad junto a la comodidad atraen cada vez más el interés de la demanda por estos espacios.



### Tipos de FORMATO

- OFICINA FLEXIBLE**  
Escritorio alquilado en un espacio compartido de acuerdo con la demanda. El usuario elige cualquier escritorio libre.
- OFICINA DEDICADA**  
Escritorio fijo dentro de un espacio compartido. El usuario trabaja siempre en el mismo lugar.
- OFICINA PRIVADA**  
Espacio privado para toda clase de equipos de trabajo, con acceso a áreas comunes.

### INVENTARIO DE ESPACIOS COWORKING

86% Clase A 84,178 m²

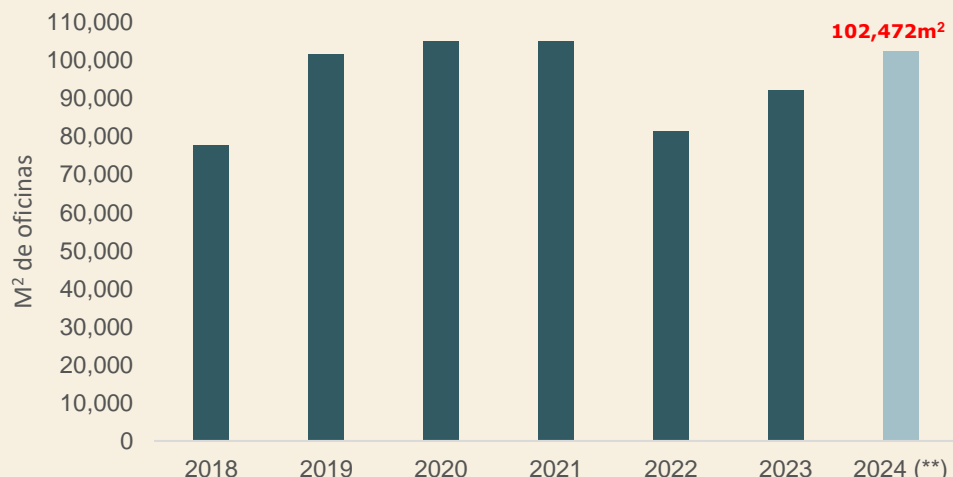
14% Clase B 13,341 m²

(\*) Datos obtenidos al cierre del Q12024.  
(\*\*) Incluye superficie construida de WeWork, IWG, Swiss Rents, Comunal, Worktown y Otros (Flex, Ubicua y Worx).

El coworking en el Perú creció exponencialmente durante el 2018 con el ingreso de 77,698 m² y 24,000 m² en el siguiente año, lo que pronosticó un crecimiento sostenible hasta la pandemia. Este crecimiento fue resultado de la expansión en número de sedes y superficie de empresas como WeWork y Comunal, y del lanzamiento de marcas emergentes como Flex, Ubicua y Worx.

Similar al comportamiento de recuperación del mercado de oficinas, el sector coworking comenzó a dar señales de una recuperación más sólida en el 2022 y siguió en esta tendencia a lo largo del 2023. Actualmente, se identifican principales operadores que lideran la oferta en Lima sumando alrededor de 97,519 m² en edificios corporativos Clase A y B. El ingreso de nuevas sedes, por desarrolladores como Comunal, IWG, Swiss Rents y Worktown y Urbanova, contribuyó a que dicho inventario crezca un 13% en comparación al 2022.

#### INVENTARIO DE OFICINAS COWORKING (\*)



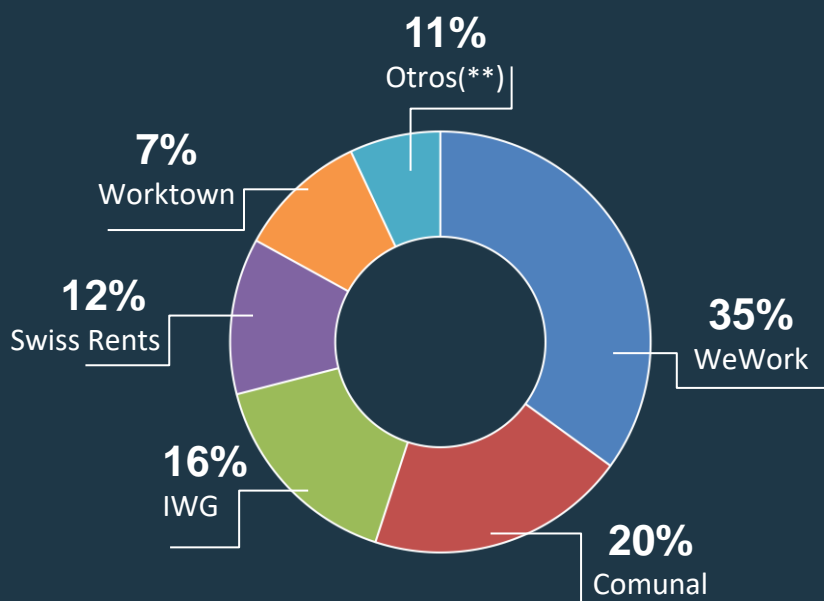
(\*) Incluye superficie de WeWork, IWG, Swiss Rents, Comunal, Worktown y Otros (Ubicua, Worx, Flex, Continuum).  
(\*\*) Incluye principales proyectos en construcción al cierre del 2024.  
(\*\*\*) Datos obtenidos al cierre del Q12024.

Entre los principales operadores es posible identificar aún una marcada preferencia por la apertura de nuevos espacios en edificios Clase A, dado que las características de esta clase de inmuebles se adecuan más a la demanda actual. De la muestra relevada de los operadores, el 86% del inventario se concentra en esta tipología.

Actualmente, considerando que gran parte de las empresas y corporaciones han tomado decisiones sobre el equilibrio entre el trabajo presencial y remoto, el espacio de coworking funciona como una alternativa perfecta. Por otro lado, la oferta en edificios Clase B se viene desarrollando progresivamente. En los últimos años, se reflejó un incremento del 87%.

### PRINCIPALES OPERADORES EN LIMA

#### Distribución de inventario entre principales empresas de Coworking (%)



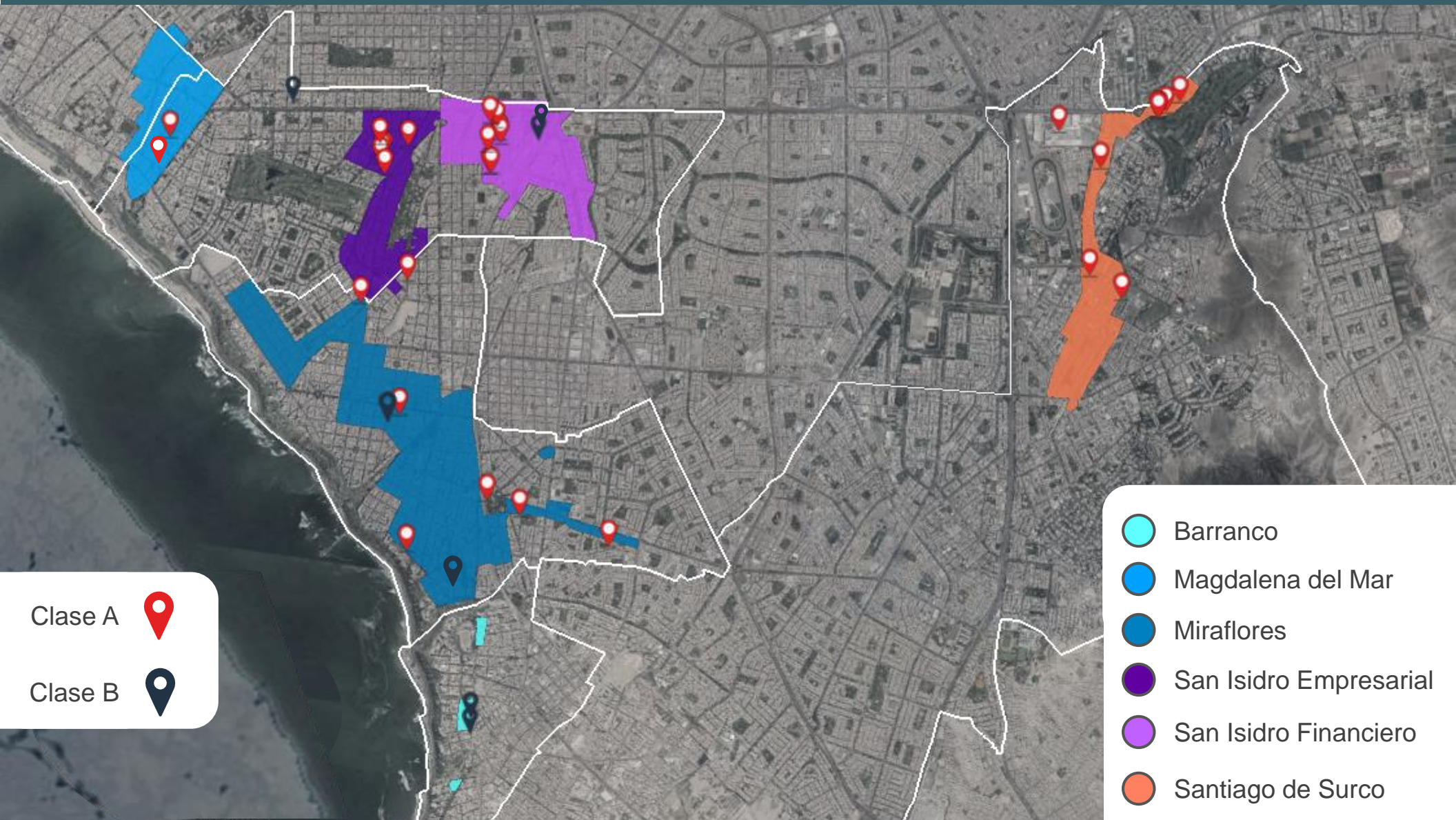
(\*) Datos obtenidos al cierre del Q1 2024.  
(\*\*) Incluye superficie de Flex, Continuum, Worx, Ubicua.  
(\*\*\*) Incluye proyectos en construcción al cierre del 2024.

Más del 70% del mercado local está distribuido entre 3 operadores: WeWork, Comunal e IWG. A pesar del cierre de 3 de sus sedes, WeWork se mantiene liderando la lista como el operador con mayor superficie de espacio coworking, concentrada en 5 sedes operativas.

Por su parte, otras empresas de coworking como Comunal, cerró el 2023 con un total de 14 sedes incrementando en 16% su inventario respecto al 2022. El mayor crecimiento en el sector lo experimentó IWG sumando a su inventario Spaces con 6,040 m² en los submercados de San Isidro Financiero y Barranco. De la misma manera, planea continuar su expansión con 3 sedes más de su marca Regus en Santiago de Surco, Surquillo y San Isidro Empresarial.

Por otro lado, Swiss Rents, en el 2023 inauguró Garage, un formato más económico y una nueva sede de su formato premium, Swiss Office Business Club. En el primer trimestre del 2024, Worktown, como nuevo operador inauguró su segunda sede en Santiago de Surco incrementando su inventario un 21% y que complementa la oferta que ya tenía en San Isidro Financiero.

# DISTRIBUCIÓN DE SEDES POR SUBMERCADOS



Clase A

Clase B

Barranco

Magdalena del Mar

Miraflores

San Isidro Empresarial

San Isidro Financiero

Santiago de Surco

La oferta de los espacios de **coworking**, tomando como referencia a los principales operadores del mercado en Lima, suman un total de 38 sedes (31 sedes ubicadas en edificio clase A y 7 en edificios clase B) distribuidos en 6 submercados corporativos.

## INVENTARIO (m<sup>2</sup>) POR SUBMERCADOS



(\*) Datos obtenidos al cierre del Q12024.  
 (\*\*) Incluye superficie construida de WeWork, IWG, Swiss Rents, Comunal, Worktown y Otros (Flex, Worx y Ubicua)

San Isidro (Financiero y Empresarial) y Santiago de Surco, son los submercados que albergan el 74% del inventario en superficie entre 27 sedes; seguidos por Miraflores que se destaca por contar con 7 sedes de estos espacios, principalmente de Comunal.

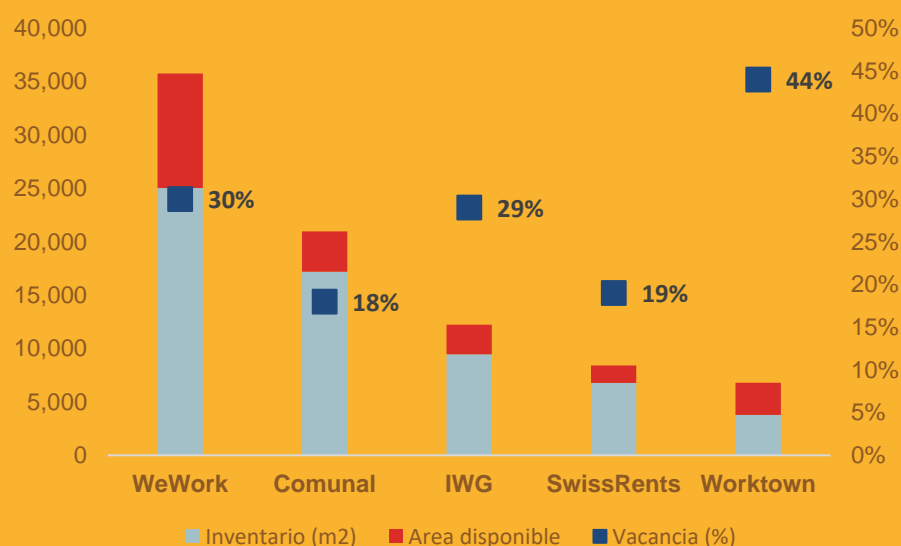
Respecto al inventario, San Isidro Empresarial concentra 29.1% del inventario total. Durante el 2023 este submercado sumó 4,763 m<sup>2</sup>, siendo la mayor variación registrada. De la misma manera, San Isidro Financiero presentó un aumento de 4,319 m<sup>2</sup> y actualmente cuenta con el 26.2% del inventario total. Los submercados de Santiago de Surco y Miraflores representan el 18.6% y 19.8% respectivamente. Este último no registra ninguna variación desde el 2019.

En particular, el submercado de Magdalena del Mar cuenta con solo 2 sedes de coworking (2,830 m<sup>2</sup>) en edificios clase A dentro del grupo de operadores analizados. Por otro lado, Barranco, distrito principalmente caracterizado por una arquitectura antigua, tradicional y algunos proyectos de vivienda, poco a poco ha ido incorporando nuevos espacios. Adicionalmente, Comunal abrió la primera sede en el 2018 y durante el 2023 se inauguró la sede de IWG (Spaces), ambas sedes en edificios Clase B.

El mercado de oficinas fue uno de los sectores más afectados por el impacto del aislamiento que generó la pandemia. Los espacios de coworking al formar parte de este mercado también vieron afectados sus niveles de ocupación al punto de que algunos operaban al 50%. WeWork, por ejemplo, se vió obligado a cerrar 3 de sus sedes, al igual que Regus (IWG), reduciendo significativamente la participación de este negocio en el mercado de oficinas en general.

El 2023 fue un año de recuperación para el sector, con nuevas sedes, esto dentro de un escenario de retorno a las oficinas mucho más afianzado y con ocupantes que hacen un uso más efectivo de sus espacios. La tasa de vacancia en este primer trimestre del año se encuentra alrededor de 27%. Los dos desarrolladores que mantienen una vacancia por debajo del 20% son Comunal y Swiss Rents.

## INVENTARIO, ÁREA DISPONIBLE Y TASA DE VACANCIA



(\*) Datos obtenidos al cierre del Q12024. Los indicadores de vacancia y disponibilidad toman como base el inventario total de cada una de las marcas en sus distintos formatos.

## Algunas Tarifas

El precio de renta varía según el tipo de formato y se aplica por persona por mes. Por un lado, para los llamados **escritorios flexibles o hot desk**, el rango de precios oscila entre los USD 100 y USD 190.

Por otro lado, el formato de **oficina privada** puede variar dentro de un rango mucho más amplio, entre los USD 105 y USD 357. En el arrendamiento de este tipo de espacios, el tiempo del contrato (diario, mensual, anual o más) influye el precio de ticket y las opciones que el usuario requiera. Es importante indicar que, de ser necesaria alguna modificación del espacio original, tomando en cuenta que estos espacios ya se encuentran implementados y distribuidos- el cliente asume estos costos.

### PRECIO DE ALQUILER POR FORMATO (mínimo, promedio, máximo)

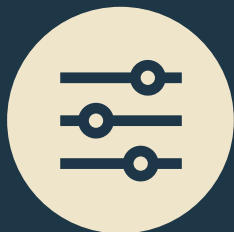


(\*) Datos obtenidos al cierre del Q12024.



## Reflexionando... ¿Qué ofrecen los espacios de coworking?

### Flexibilidad



Una de las principales características y que describe la capacidad de este tipo de producto para adaptarse a las necesidades del cliente en cuanto a espacio y tiempo de arrendamiento. En ambos casos, permite a las empresas considerar al coworking como un espacio para ocupar en un corto o largo plazo, en el caso las empresas requieran espacios de trabajo temporales o se encuentren aun definiendo el tipo de trabajo a realizar (presencial, híbrido o remoto). De la misma manera, funciona como alternativa para empresas que trabajan por proyectos donde el número de colaboradores es variable al igual que para startups que requieran más espacio a medida que su equipo crezca. En un mercado donde la flexibilidad ha cobrado especial atractivo por lo impredecible que hemos aprendido pueden ser las situaciones, el coworking sigue siendo un gran aporte y mantiene su importancia.

### Networking y Comunidad.



La combinación de espacios comunes y open space ofrecen la oportunidad para colaborar con otros profesionales de diferentes empresas e industrias, lo que siempre será un impulso para la generación de nuevas ideas de negocio y el inicio de posibles proyectos en conjunto. Esta forma de trabajar no necesariamente se aplica en la misma medida a todas las empresas, pero para aquellas que buscan crear contactos y relaciones profesionales para hacer crecer su negocio es importante.

### Optimización de tiempo y dinero.



Dependiendo de la necesidad del ocupante, la inversión de capital inicial puede ser menor en comparación a la de una oficina tradicional. Se minimizan los gastos administrativos y de implementación y todos los costos se concentran en un único precio de renta dividido a lo largo del periodo del contrato. Debido a que estos espacios de trabajo ya se encuentran implementados, el ocupante puede hacer uso del espacio de forma inmediata. De requerir una implementación a medida, es una opción que también está disponible y cuyo costo se distribuye a lo largo del periodo de contrato.

### Diseño e implementación



Los espacios están completamente implementados y amoblados con altos estándares que priorizan la productividad y seguridad del usuario acorde a sus requerimientos. Además de las instalaciones básicas, el servicio ofrece una lista de amenities que incluye: internet y soporte TI, servicio de impresión, limpieza, suministros de oficina, cafetería y snack bar, recepción, seguridad y accesos 24/7. Los estándares de implementación buscan ser modernos y satisfacer las necesidades de quienes ocuparan los espacios .

# Perspectivas futuras. ¿Hacia dónde avanza el mercado de coworking?

Desde su aparición en el mercado de oficinas, no hay duda de que los espacios coworking generaron una revolución y, actualmente, aún más con los cambios que generó el escenario de pandemia, es un sector que mantiene un dinamismo creciente, no solo con la expansión de los principales operadores sino con la creación de nuevas marcas. Un ejemplo de ello es que, a fines del primer trimestre del 2024, Urbanova presentó su propia marca de espacios coworking llamada "Flex" en San Isidro Financiero, lo que incorporó 4,000 m<sup>2</sup> al inventario. De la misma forma, el grupo Iber, a fines del segundo trimestre, presentó su nueva propuesta Continuum con 1,780 m<sup>2</sup> en San Isidro Financiero.

Además de nuevas marcas, hay operadores que mantienen sus objetivos de expansión y buscan abrir nuevas sedes como el caso de Ubicua, que se encuentra por inaugurar su segunda sede en San Isidro Empresarial; Comunal que abrirá su 15<sup>ta</sup> sede en el C.C. El Polo; IWG sumará 1,800 m<sup>2</sup> con una nueva sede de Regus y planea ampliar su inventario con otras 2 sedes en San Isidro Empresarial y Santiago de Surco durante el segundo semestre del 2024. Con un inventario cada vez más cerca a niveles prepandemia, la presencia del coworking en el mercado de oficinas es relevante y se estima un futuro próspero.

***“El valor agregado que brindan los espacios compartidos, como menor inversión en Capex y oportunidades de networking, continúan siendo tendencia. Muchas empresas priorizan la flexibilidad y buscan ubicaciones más cómodas para sus trabajadores.”***

**Diego Briceño**  
Gerente de Transacciones y Proyectos

Con una demanda conformada por diversos perfiles y diferentes rubros, los operadores empiezan a incorporar nuevos formatos bajo una estrategia de tarifas más económicas (low budget o low cost) que se adecuen mejor al usuario. De la misma manera, vienen explorando nuevos submercados como San Miguel, Lince, La Victoria y Pueblo Libre. La estrategia es poder acercarse cada vez más a la vivienda de los trabajadores, reducir costos de transporte y aumentar la productividad.

El mercado de coworking y su oferta no buscan reemplazar a la oficina tradicional, sino más bien funcionar como un complemento y brindar al usuario/ocupante más opciones de donde elegir en un escenario de libre competencia



## Para más información, puedes contactar a:



**Denise Vargas**  
Market Research Coordinator  
denise.vargas@cushwake.com



**Diego Briceño**  
Gerente de Transacciones y Proyectos  
diego.briceno@cushwake.com

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder a nivel global en servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional a ocupantes y propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las más grandes firmas de servicios inmobiliarios con 50,000 empleados en aproximadamente 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa tuvo ingresos por \$9.4 mil millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, arrendamiento, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. Para obtener más información, visite [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) o siga a @CushWake en Twitter.

© 2024 Cushman & Wakefield Perú. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe se recopila de múltiples fuentes que se consideran confiables. La información puede contener errores u omisiones y se presenta sin ninguna garantía o representación en cuanto a su exactitud.