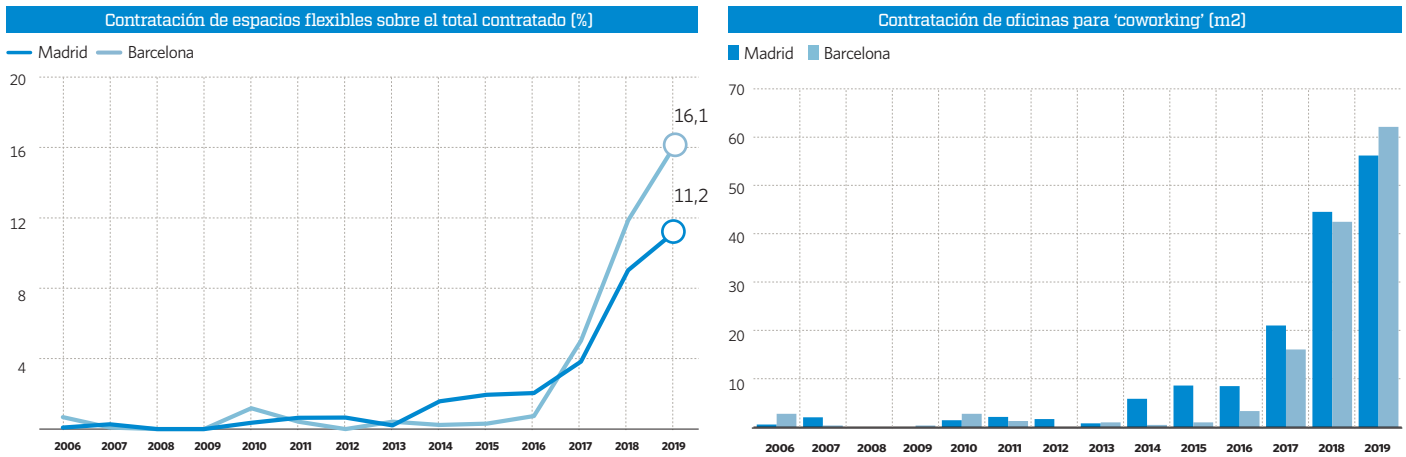


Grandes cifras del 'coworking' en España



Fuente: Instituto Cushman & Wakefield y ProWorkspaces. (*) Los datos son provisionales desde enero de 2019. (**) Fuente Knight Frank.

EL 'COWORKING' SE HACE CON LAS MEJORES OFICINAS DEL CENTRO

El intento fallido de salida a bolsa de WeWork no ha frenado los planes de crecimientos de estas empresas, que han protagonizado la mitad de las grandes operaciones de alquiler en el centro de Madrid

Alba Brualla MADRID

Las empresas de *coworking* y espacios flexibles de trabajo han invadido el centro de Madrid, quedándose con los mejores edificios de oficinas de la capital. Lejos de tambalearse por la crisis de WeWork tras su intento fallido de salida a bolsa, el modelo de espacios de trabajo abiertos y compartidos sigue firme en su camino de ganar cuota de mercado en las grandes ciudades de España. Los expertos lo tienen claro, han llegado para quedarse.

En los nueve primeros meses del año las empresas de *coworking* han protagonizado casi la mitad de las operaciones de alquiler de más de 2.000 metros cuadrados dentro de la M30 de Madrid. Así lo asegura Raul Vicente, director de Agencia Oficinas de Knight Frank, que concreta que, hasta septiembre, "el 48,5 por ciento de la superficie contratada ha sido firmada por espacios de *coworking*, acaparando 12 de las 27 operaciones realizadas".

WeWork ha protagonizado cinco de ellas, seguida de Spaces (Regus), que ha cerrado tres. Utopicus, propiedad de Colonial, ha sellado dos alquileres, mientras que Busining y Lexintong, han cerrado una operación cada de ellas. "La superficie media de estas contrataciones ha sido de unos 4.000 metros cuadrados compitiendo con los principales ocupantes del CBD (*central business district*)", explica Vicente.

De hecho, la irrupción de estas compañías ha sido tal que ya representan el 15 por ciento y el 20 por ciento de la contratación total en ciudades como Madrid y Barcelona, respectivamente. "Su llegada está suponiendo cambios en los modelos de contratación", explica Ilan Dalva, director de Ofi-

El 'coworking' acapara el 15% y el 20% de la contratación de oficinas en Madrid y Barcelona

cinas en BNP Paribas Real Estate, que apunta que mientras las grandes empresas firman contratos de tres a cinco años, los espacios de *coworking* sellan acuerdos mucho más largos, de unos diez años. Esto supone eliminar riesgos de rotación al propietario de los inmuebles".

Además de contar con contratos más estables, los caseros de grandes oficinas están detectando que al destinar varias plantas de su edificio a un espacio de *coworking*, la comercialización del resto de plantas también mejora. Esto, que empieza a suceder ahora en España, ya se vivió en Estados Unidos, donde el desarrollo de estos espacios es mucho más avanzado.

"En Estados Unidos, los edificios que cuentan con empresas de *coworking* sólidos ganan mucho valor. Los propietarios necesitan tener este tipo de empresas dentro de sus inmuebles porque solo así son capaces de ofrecer más servicios y flexibilidad al resto de sus inquilinos tradicionales", explica Philippe Jiménez, Country Manager en España de Spaces, enseña del grupo IWG (International Workspaces Group).

En la misma línea, Raul Vicente apunta que "cualquier servicio adicional que un edificio pueda ofrecer a sus inquilinos siempre será atractivo. Parece un buen ejemplo el que Torre Cristal tenga un espacio de *coworking* que pueda ofrecer sus servicios a los inquilinos de la torre cuando necesitan ampliaciones por proyectos, cuando precisan salas de reunión o formación puntuales. Y para las empresas inquilinas del espacio flexible, también tendrán la posibilidad de reubicarse en el edificio en un espacio tradicional con lo que puede

servir de incubadora de arrendatarios para el resto del edificio".

Jiménez asegura que el crecimiento de *coworking* a nivel global es imparable. "En IWG abrimos un centro al día y vamos a pasar a abrir dos. Estamos en la tormenta perfecta hay demanda, oportunidades y crecimiento del sector". Así, el directivo señala que "hoy en día lo que representa el espacio flexible dentro de todo el *stock* de oficinas de la ciudad es el 1,2 por ciento en Madrid y el 2 por ciento en Barcelona, pero creemos que podemos llegar a representar el 5 por ciento, porque el *coworking* no es una tendencia, es un cambio estructural que va a más".

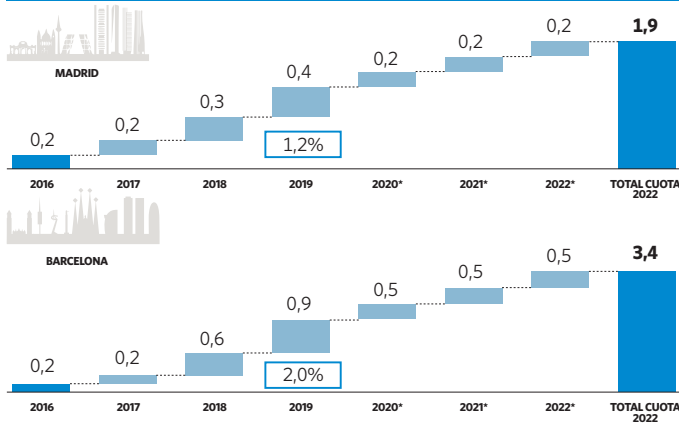
Capacidad de crecimiento

Según el Estudio de Espacios de Trabajo Flexible en España, 2019, que han realizado ProWorkSpaces y Cushman&Wakefield, la cuota de los espacios flexibles llegará al 1,9 por ciento en Madrid y al 3,4 por ciento en Barcelona en 2022, asumiendo un ritmo medio anual de 30.000 metros cuadrados de nuevos espacios flexibles en ambas ciudades. En comparación con otras capitales europeas, estas cuotas se encuentran en línea media, pero bastante por debajo de la Ámsterdam, que es el 5,9 por ciento siendo el líder europeo en participación de espacios de oficinas compartidas, o de Londres, con el 4,5 por ciento. Según el mismo estudio, se espera que la superficie de los espacios flexibles llegue a situarse en cerca de los 270.000 metros cuadrados en Madrid en 2022 y en 200.000 metros cuadrados en Barcelona. Este crecimiento está respaldado por la demanda, ya que según explica el informe, "de todas las em-

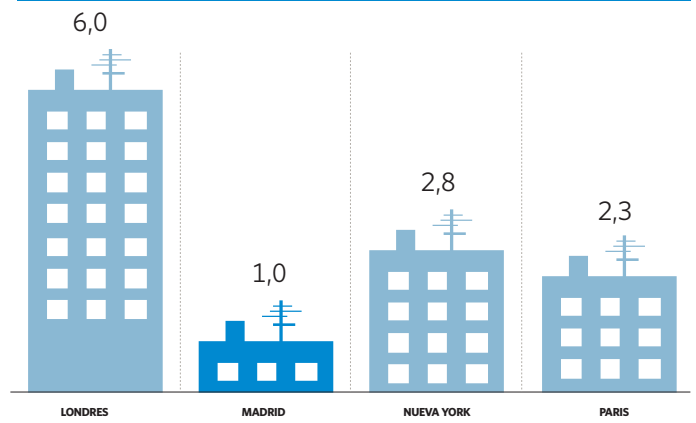
Patrimonio Inmobiliario

ACTUALIDAD

Cuota del espacio flex en el total del stock de oficinas [%]



Comparativa de la cuota de 'coworking' sobre el stock total** [%]



elEconomista

presas que ya confían en los espacios *coworking* para el desarrollo de su actividad, el 34 por ciento de ellas tenderá a aumentar el tamaño de los espacios en los que ya operan”.

En el foco de los grandes grupos

“El *coworking* permite liberarnos de la tiranía de los espacios de trabajo convencionales y ofrece la posibilidad de elegir dónde, cuándo y cómo queremos trabajar”, explica Jiménez, que apunta que “las compañías tienden a necesitar más agilidad y flexibilidad para poder crecer rápido en espacio. La mentalidad de las nuevas generaciones, como la de los *millennials*, también influye. No quieren trabajar entre cuatro paredes. Les gusta compartir, socializar, tener la posibilidad de trabajar en diferentes lugares y poder conciliar su vida personal y profesional. Ahora las empresas, si quieren retener talento, no va a depender sólo del salario sino de otro tipo de beneficios como la flexibilidad en los espacios”.

El modelo, además, está evolucionando constantemente y aunque empezó al calor del crecimiento de las *startup*, cada vez más se trata de un formato buscado por las grandes multinacionales y empresas del Ibex35. “Las grandes corporaciones han encontrado en este tipo de espacios la flexibilidad que necesitan para su crecimiento”, explica Vicente, que apunta que éstas “buscan ubicar en estos centros a departamentos de innovación, nuevas tecnologías y desarrollo”. “La mayor ventaja que ofrecen estos centros a las grandes empresas es la flexibilidad en el corto y medio plazo, con una ubicación céntrica y diseño atractivo que les permita captar y retener talento. Aquí vemos ejemplos desde nuevos emprendedores hasta bancos como Openbank o laboratorios de desarrollo de IBM”, señala el directivo de Knight Frank.

En este sentido, María Calvo, *community director* de Impact Hub, apunta que la compañía “empezó siendo un espacio que alojaba sobretodo a emprendedores con ideas muy innovadoras y que en la mayoría de los casos buscaban impacto social y medioambiental, sin embargo, poco a poco, hemos ido atrayendo emprendedores más tecnológicos y también a grandes empresas que buscan flexibilidad en su crecimiento, hasta tal punto que ahora este tipo de com-

Se espera que las grandes empresas destinen un 30% de su cartera inmobiliaria a 'coworking' en 2025

Las crisis son una oportunidad para nosotros, ya que tenemos acceso a más espacio y más barato”

pañías acaparan el 60 por ciento de nuestro espacio, mientras que las pymes y las *startup* ocupan el otro 40 por ciento”.

Según Jiménez, esta tendencia entre las grandes empresas irá en aumento y sus previsiones apuntan a que dentro de las carteras de las multinacionales, el espacio que se dedicará a *coworking* alcanzará el 30 por ciento en 2025. “En las grandes ciudades como Madrid, Barcelona, Londres o Ámsterdam, hay muy poco espacio de oficinas disponible de calidad y nosotros nos estamos quedando con los mejores espacios”, apunta el directivo.

En el caso concreto de España, Raul Vicente explica que “salvo Regus y algunos operadores más locales, el resto principalmente eligen ubicaciones en el interior de la M30 y preferiblemente zonas *prime* para crear conectividad entre los diferentes centros”. Así, el experto señala que lo que buscan estas empresas son zonas e inmuebles que “dispongan de todos los servicios y muy buenas comunicaciones. También valoran las características propias del edificio como su arquitectura, equipación tecnológica, sostenibilidad, etc. En Madrid destacan operaciones en zonas del CBD, como Paseo de la Castellana, José Abascal, Goya o María de Molina. Igualmente, en Barcelona, los operadores de *flexible spaces* se decantan por zonas céntricas y muy bien comunicadas como Paseo de Gracia o el *hub* tecnológico de la ciudad por excelencia, el 22@”.

Pero además del mercado de oficinas, el *coworking* empieza a moverse también en otro tipo de activos. “Nosotros estamos en las principales estaciones de tren en Francia y también en terminales de los aeropuertos de Estados Unidos y en universidades en los países escandinavos”, explica Jiménez, que asegura que “tenemos que dar servicio en todos los lugares, aunque sean disruptivos”.

Este crecimiento frenético que están experimentando las grandes empresas de *coworking* se produce en España en un momento en el que el sector empieza a dar ya las primeras señales de estabilización. Sin embargo, esta situación no parece preocupar a este tipo de compañías. “Venimos de sufrir una crisis importante y durante estos años hemos trabajado en reubicaciones de empresas que necesitaban ajustar costes y habían acometido reducciones de planti-

Oportunidades en España y llegada de nuevas firmas

“El *coworking* tiene aún mucho recorrido en España”, asegura Vicente, que apunta que “durante este año han desembarcado en este país nuevos operadores como Wojo o la reciente creación de CustomSuits, que sale al mercado con activos en Madrid, Barcelona y Alicante y que, gracias a la alianza con El Corte Inglés, creará espacios flexibles en sus activos vacíos”. Asimismo, Loom, la firma de la socimi Merlin, se encuentra en pleno crecimiento, con aperturas previstas tanto en Madrid como en Barcelona y ya suma más de 10.500 metros cuadrados.

lla”, explica Ilan Dalva, que apunta que “esto no hubiese ocurrido si estas empresas hubieran estado instaladas en espacios flexibles, ya que la desaceleración de la economía se encaja mejor en puestos de trabajo flexibles”. Por su parte, Jiménez señala que “en IWG hemos pasado ya dos crisis y para nosotros tienen valor de oportunidad ya que tenemos acceso a más espacio y más barato, la demanda sigue para nosotros y también nos surge la posibilidad de adquirir empresas del sector, por lo que llegan muchas oportunidades de crecimiento y seguramente se consolidará mucho el mercado”.

Auge del sector en Barcelona

Barcelona tiene un especial atractivo para este tipo de operaciones, dado su enfoque tecnológico de la demanda de espacios de oficinas en los últimos años, el ambiente favorecedor de *startups* y la capacidad de atraer talento a nivel global. Recientemente, nuevos operadores han entrado en el mercado de oficinas de la ciudad condal, llegando desde Madrid o desde fuera de España. Talent Farden ya gestiona espacios flexibles en Madrid y en la ciudad condal contaba con una oficinas de solo 300 metros cuadrados. Finalmente, han decidido ampliar su apuesta por la Ciudad condal y ahora mismo están rehabilitando un edificio entero de 3.600 metros cuadrados en el 22@. Otra entrada nueva en el mercado barcelonés la ha protagonizado Wojo, que ha entrado en España con el prealquiler de un edificio entero de 7.600 metros cuadrados también en el 22@.

Wojo pertenece a la cadena hotelera Accor, lo que no es de extrañar, ya que el *flex space* y el negocio hotelero convergen en el uso temporal del espacio. Tampoco han sido pocas las voces que han anunciado el futuro del *business spaces* como un reflejo del *hospitality*. El gigante del inmobiliario, Merlin, a través de su marca Loom, ha aterrizado recientemente en Barcelona, con tres espacios que suman 5.000 metros cuadrados, reforzando su apuesta dual como propietario y operador.

En la misma línea, First workplaces, que llevaba años operando en la capital española, ha llegado también a Barcelona en 2019, con la apertura de 6.120 metros cuadrados de espacios de oficinas flexibles en dos edificios representativos.