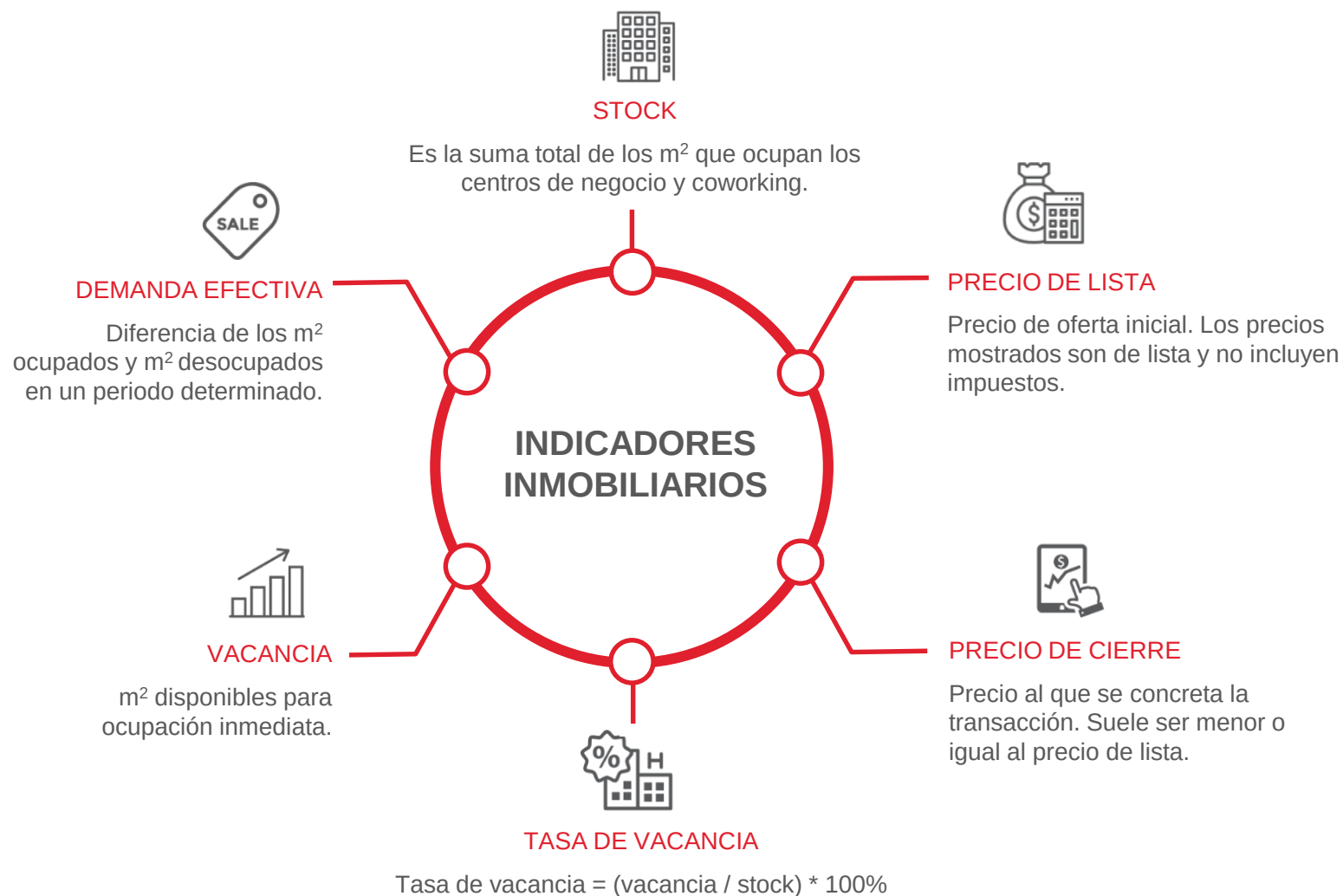


Reporte inmobiliario
Coworking y centros de negocio | Lima, 2018

Términos clave



¿Qué diferencia existe entre los coworking y centros de negocio?

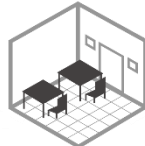
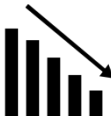
Una fundamental: los coworking ofrecen oficinas privadas y de trabajo compartido; y los centros de negocio, sólo oficinas privadas.

Otra diferencia a favor del coworking es el espíritu de comunidad basado en el trabajo compartido.

No obstante, ambos están empezando a parecerse: los coworking ofertan más oficinas privadas, mientras que los centros de negocio, áreas de trabajo compartido.

Creemos que en el corto plazo, coworking y centro de negocio serán lo mismo.

Oficina tradicional vs. Espacios compartidos

	Oficina tradicional			Coworking y centros de negocio (espacios compartidos)			
Plazo típico de contrato	Más de  36 meses			Hasta  12 meses	Entre  12 meses y  36 meses		
	Empresas con menos de 15 			Empresas con más de 15 			
Entrega de oficina ¹	 Sin acabados	 Implementada	 Amoblada	 Amoblada	+	 Servicios	
Ventajas	 Privacidad	 Menor costo a largo plazo	 Mayor autonomía	 Pago único mensual	 Plazos de contrato flexible	 Movilidad entre sedes	 Mayor interacción (coworking)
Desventajas	 Menor flexibilidad de contrato	 Mayor inversión inicial		 Menor privacidad	 Restricciones de TI ²	 Aforo elevado en área privada ³	

¹Implementada: acabados en piso, techo y luminarias. Amoblada: implementada más mobiliario. Servicios: internet, telefonía, recepción, entre otros.

²Limitaciones para implementar servidores propios en un espacio privado para empresas de pocos usuarios.

³Sin considerar áreas comunes, el ratio por m² en las oficinas privadas del coworking es mayor al de la oficina tradicional.

¿Qué ofrecen los coworking y centros de negocio?

OFICINA VIRTUAL



Permite el uso de la dirección comercial, recepción de correos y atención de llamadas.

ESCRITORIO FLEXIBLE



El usuario puede elegir cualquier sitio disponible en una área compartida con otras empresas.

ESCRITORIO DEDICADO



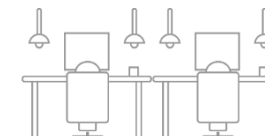
Espacio fijo en una área compartida con otras empresas.

OFICINA PRIVADA



Espacio privado donde sólo se comparten las áreas comunes.

GRANDES EMPRESAS



Oficina privada implementada a medida. Incluye áreas exclusivas (salas de reunión, directorio, etc.)



De 1 a 10 usuarios



Hasta 20 usuarios



Hasta 50 usuarios



Más de 20 usuarios

Todos los servicios cuentan con acceso libre a las áreas comunes, excepto directorios y salas de reunión.

Los directorios y salas de reunión se emplean de acuerdo al contrato establecido con cada empresa.

¿Dónde se ubican?

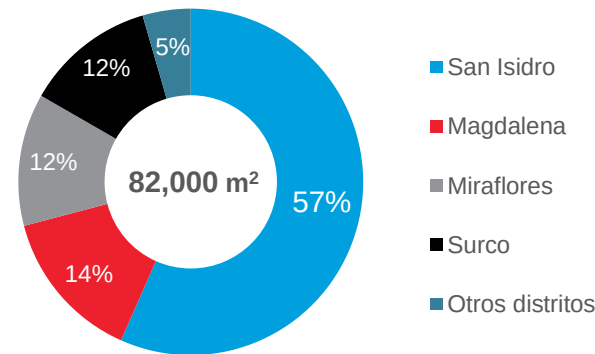
Identificamos a **seis distritos** con una oferta representativa de espacios compartidos: tienen al menos 2 sedes y más de 500 m² útiles.

En otros distritos como La Molina, San Luis y el Callao existe una oferta pequeña de espacios compartidos.

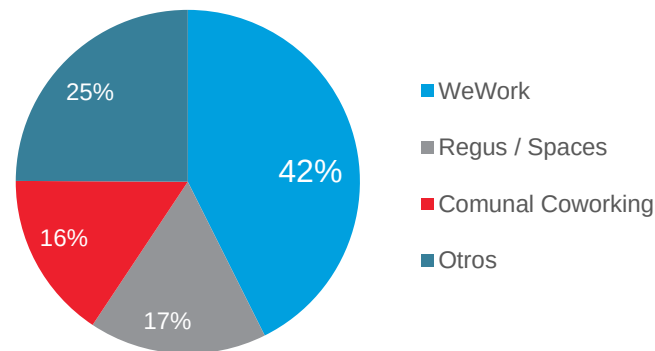


El coworking y los centros de negocio en cifras

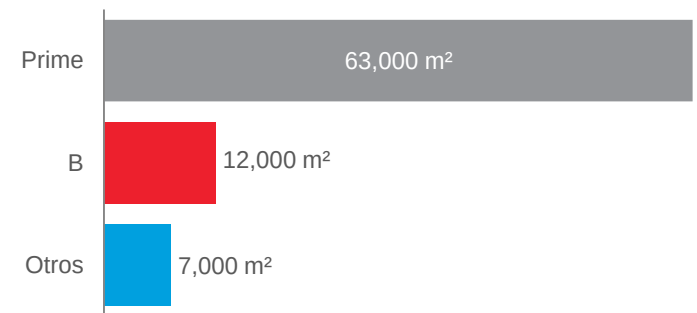
Lima cuenta con **40 empresas de espacios compartidos**, que a su vez poseen **70 locales**. En m², San Isidro concentra a más del 55% del stock.



WeWork posee el **mayor stock** (35,000 m²), **Comunal** cuenta con la **mayor cantidad de sedes** (10).



Se ubican mayoritariamente en edificios de **clase A y B**. También ocupan edificios antiguos, casas, entre otros.

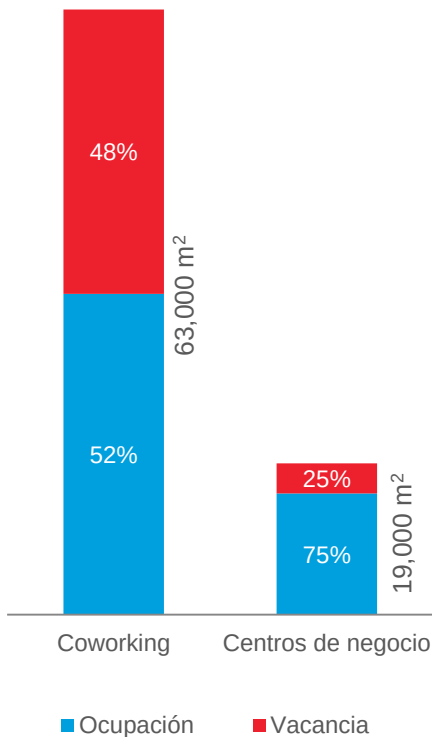


En los últimos 24 meses los coworking más grandes que se inauguraron fueron:

Empresa	Edificio	m² de oficinas
WeWork	JDA 700 (San Isidro)	12,000 m²
WeWork	Real 2 (San Isidro)	8,300 m²
WeWork	Torre Orquídeas (San Isidro)	7,600 m²
WeWork	Miroquesada 360 (Magdalena)	7,100 m²
Comunal	EC Grau (Barranco)	2,200 m²
Spaces	Basadre 607 (San Isidro)	2,000 m²

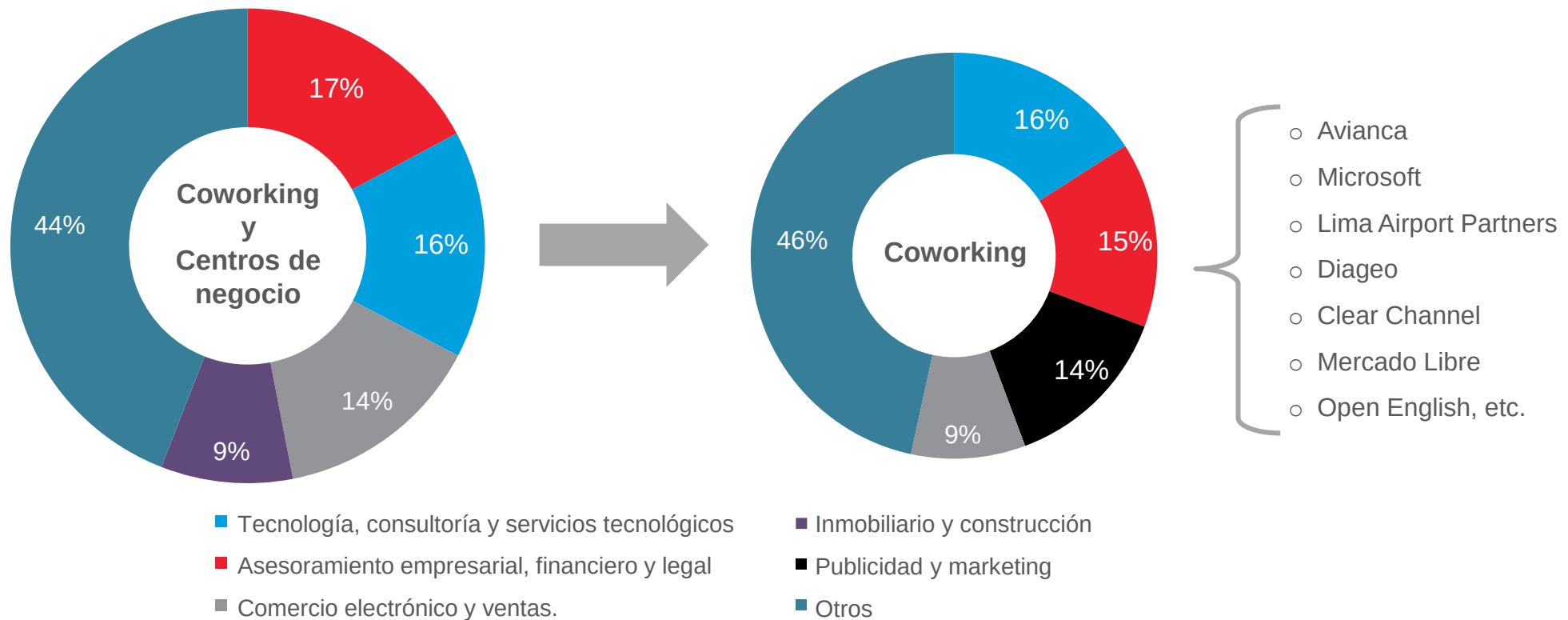
Desde el 2016, ningún centro de negocio abrió una sede nueva de más de 2,000 m².

La mitad de los m² que tomaron los coworking han sido ocupados.



¿Qué empresas los ocupan?

- Con el ingreso del coworking, **el mercado de espacios compartidos se expandió**. Algunos años atrás, los principales usuarios eran: corporaciones que ingresaban a nuevos mercados, empresas pequeñas, empresas con necesidades temporales de personal o en proceso de mudanza y proyectos transitorios.
- Sin embargo, en los últimos 12 meses observamos que, empresas consolidadas optaron por mudarse a los espacios compartidos (la mayoría eligió mudarse a los coworking). Identificamos que los principales usuarios provienen del **rubro tecnológico, asesoría empresarial, marketing y comercio electrónico**¹.



¹Muestra de 240 empresas ubicadas en los coworking y centros de negocio.

²Fuente: SUNAT, entrevistas con las principales empresas del sector.

Estructura tarifaria

- Existe una relación directa entre la calidad del inmueble y las tarifas. En general, **los espacios ubicados en edificios prime tienen tarifas más elevadas.**
- En la medida en que una empresa opte por contar con espacios de trabajo más holgados, oficinas cerradas, directorios o salas de reuniones propias, **el precio por usuario al mes será mayor.** Las tarifas mostradas en los cuadros corresponden a cotizaciones donde la empresa se adapta al estándar del coworking.

Rangos típicos de precios por usuario (mínimo – máximo)



Oficina virtual	
Prime	\$ 75/mes - \$ 150/mes
B	\$ 50/mes - \$ 130/mes
Otros	\$ 50/mes - \$ 100/mes



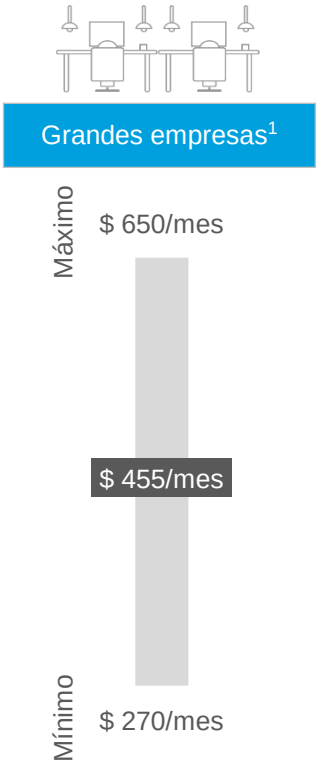
Escritorio flexible	
Prime	\$ 190/mes - \$ 300/mes
B	\$ 150/mes - \$ 200/mes
Otros	\$ 100/mes - \$ 225/mes



Escritorio dedicado	
Prime	\$ 230/mes - \$ 330/mes
B	\$ 170/mes - \$ 280/mes
Otros	\$ 140/mes - \$ 250/mes



Oficina privada	
Prime	\$ 250/mes - \$ 400/mes
B	\$ 200/mes - \$ 370/mes
Otros	\$ 180/mes - \$ 300/mes

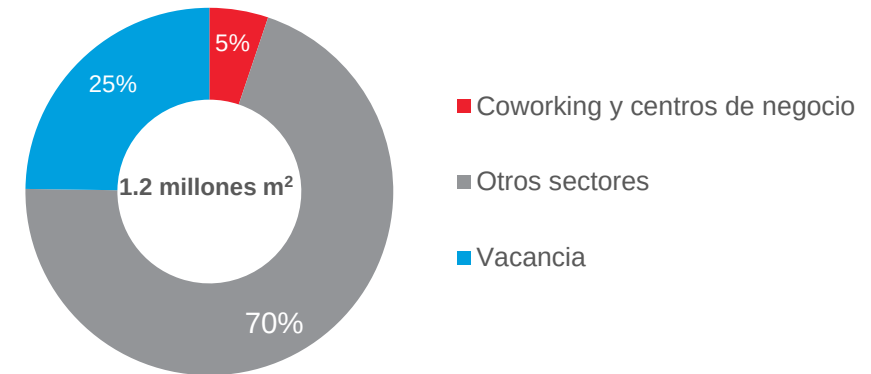


¹Tarifas obtenidas en base a cotizaciones para empresas de 50 a 150 colaboradores.

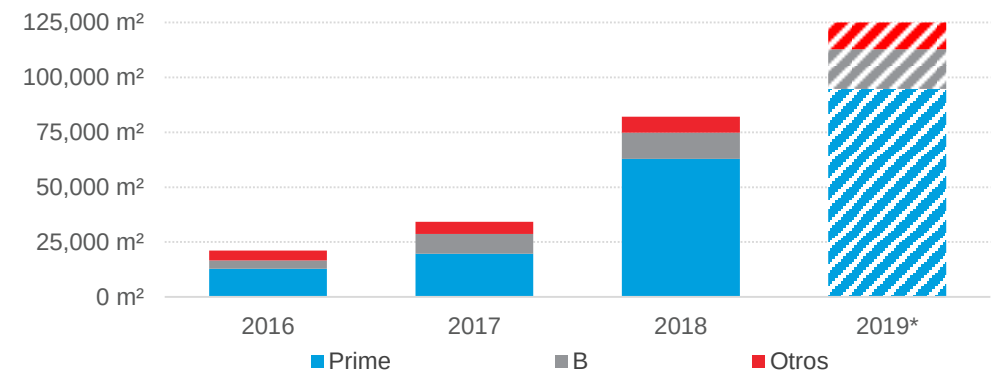
Perspectivas

- El contexto de vacancia alta y precios bajos gatilló la agresiva expansión de los espacios compartidos. Al cierre del 2018, representan el **5% del stock de oficinas prime y el 1.2% del stock de oficinas de clase B.**
- Los coworking de menor tamaño deben especializarse, de lo contrario, corren el riesgo de desaparecer. **En los últimos 24 meses salieron del mercado al menos cinco empresas.**
- Frente a la competencia del coworking, **los centros de negocio están reduciendo precios e implementando más áreas comunes.**
- Por otro lado, observamos **un mayor porcentaje de participación de oficinas privadas en los coworking.** Más de 25 empresas que emplean a más de 50 trabajadores se mudaron a estos espacios.
- Para el 2019, **estimamos que el stock de los espacios compartidos supere los 120,000 m².** Esperamos que el formato se adapte a otro tipo de inmuebles como centros comerciales, edificios históricos, entre otros.
- El coworking llegó para quedarse y ha iniciado **un proceso de transformación del mercado de oficinas** ¿Qué acciones tomará el formato tradicional de oficinas para hacerle frente a este cambio?

Participación en el mercado de oficinas prime



Evolución del stock de los coworking y centros de negocio



El día a día del mercado inmobiliario corporativo en:

<http://binswanger.com.pe/noticias>



BINSWANGER PERÚ

Consultoría Inmobiliaria - Gerencia de Proyecto - Facility & Property Management - Asesoría Valuatoria

Ca. Las Orquídeas 585, Oficina 301 | San Isidro, Lima - Perú

T: (51 1) 719 7414 | www.binswanger.com.pe

contacto@binswanger.com.pe

Síguenos en:



Este Informe fue desarrollado íntegramente por Binswanger Perú. La información utilizada para su elaboración fue obtenida de fuentes confiables. No obstante, Binswanger Perú no se responsabiliza de omisiones o cambios de último minuto. Este reporte es de carácter público, sin embargo no puede ser distribuido ni copiado sin consentimiento previo y escrito de Binswanger Perú.