



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE COWORKING

CONTRATO DE ALQUILER DE ESPACIO DE TRABAJO COWORKING

Centros de negocios (Serviced Offices) y Coworking.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	12
Introducción	13
PARTE PRIMERA	15
¿Qué es el coworking?	15
Capítulo 1. El concepto coworking.	15
1. El concepto coworking y el networking.	15
2. El coworking empieza con el siglo XXI.	16
TALLER DE TRABAJO	19
Donde realmente está la pasta no es en el "coworking", es en el "flex space".	19
1. La revolución de las oficinas flexibles	19
2. Los espacios flexibles se han convertido en un fenómeno global.	19
3. ¿Qué es el espacio flexible de oficinas?	20
a. Espacio operado por operadores de oficinas	20
b. Oficinas con servicios	20
c. Espacio de trabajo conjunto	20
4. ¿Por qué las grandes empresas están alquilando oficinas flexibles?	21
a. Se han centrado en una verdadera digitalización de su empresa y un movimiento hacia la oficina flexible.	21
b. Optimizar el espacio de oficinas.	22
5. Ventajas e inconvenientes de las oficinas flexibles.	22
a. Inconvenientes de las oficinas flexibles.	22
b. Ventajas de las oficinas flexibles.	23
6. ¿Dónde se ubican los espacios flex?	23
TALLER DE TRABAJO	24
El Coworking ha cambiado el mercado inmobiliario de oficinas.	24
1. ¿Sabe quién es el mayor arrendador de Londres? Una empresa de coworking.	24
2. El Coworking ya está implantado en España.	24
3. Los players del coworking internacional.	25
4. Las nuevas normas contables para inmuebles de sociedades que benefician el coworking. "Contabilización del alquiler en balance y el impacto económico en función de la duración".	26
TALLER DE TRABAJO	27
Diferencias del coworking respecto de la oficina tradicional	27
1. Periodo de contratación del Alquiler	27
2. Precio m2	27
3. Servicios comunes	28
4. Instalaciones	28
5. Ubicación	29
TALLER DE TRABAJO	30



La pregunta que se hace todo inversor inmobiliario de oficinas ¿oficina tradicional o coworking?	30
1. Ubicación.	30
2. Servicios y superficie necesaria.	31
3. División de espacios.	31
a. Espacios privados.	31
b. Espacios Comunes.	32
4. Sostenibilidad.	32
TALLER DE TRABAJO	34
Modelo de Plan de Negocios para un centro coworking con resultados económicos de centro de coworking.	34
TALLER DE TRABAJO	77
Folleto de centro coworking. Las ventajas del coworking.	77
PARTE SEGUNDA	86
Servicios generales de un espacio de Coworking.	86
Capítulo 2. Servicios generales de un espacio de Coworking.	86
1. Servicios generales básicos de un espacio de Coworking.	86
2. Inventario de servicios en un espacio coworking.	87
3. Construcción de la oficina de coworking.	89
4. Impacto medioambiental	90
5. Riesgos laborales	91
6. Problemas más frecuentes en los espacios coworking	91
7. Razones de cambio de oficina coworking	92
TALLER DE TRABAJO	94
La transformación de los espacios de trabajo flexibles.	94
TALLER DE TRABAJO	104
El coworking se especializa en nichos profesionales	104
1. Los centros de coworking están adaptando el espacio de trabajo a las necesidades de sectores específicos	104
2. Garantizar el éxito del coworking mediante la especialización.	105
3. Ejemplos internacionales de nichificación en el coworking.	105
a. Coworking especializado en abogados.	105
b. Coworking especializado en exjugadores deportivos.	105
c. Coworking especializado en blockchain de un sector de ventas.	105
d. Coworking con servicios de guardería incluidos.	106
e. Coworking especializado en estudiantes creativos.	106
f. Coworking exclusivo para mujeres.	106
g. Coworking especializado por nacionalidad del cliente.	106
h. Coworking exclusivo para agentes inmobiliarios.	106
Capítulo 3. Recursos Humanos de una oficina coworking.	108
1. Gestor de la oficina coworking	108
a. Capacidades del gestor de la oficina de coworking.	108
b. Funciones del gestor de la oficina de coworking.	110



2. Asistente del gestor de la oficina de coworking. _____	111
3. Subcontratación _____	112
TALLER DE TRABAJO _____	113
Una nueva profesión: Gestor de Coworking / Community Builder _____	113
1. Requisitos del Coworking / Community Builder _____	113
2. Funciones del Coworking / Community Builder _____	113
TALLER DE TRABAJO _____	115
Oferta internacional de coworking. Ejemplo de Madrid. _____	115
TALLER DE TRABAJO _____	124
El efecto coworking en Andalucía. _____	124
TALLER DE TRABAJO _____	171
Ejemplo de aplicación de tarifas de un centro coworking. _____	171
TALLER DE TRABAJO _____	174
Folleto de empresa de alquiler de oficinas en régimen de coworking. _____	174
PARTE TERCERA _____	183
El contrato de coworking. _____	183
Capítulo 4. Sistema de alquiler de espacio de trabajo o coworking. _____	183
1. Concepto del alquiler de espacio de trabajo o coworking. _____	183
2. Ventajas para el usuario. _____	183
3. Precauciones a tener en cuenta para alquilar espacios de Coworking. _____	183
Inmueble en propiedad o arrendado. El subarriendo. _____	184
Dedicación total o parcial del inmueble al coworking. _____	184
Precauciones para los arrendadores en régimen de coworking. _____	184
Precauciones a tener en cuenta por los arrendatarios. _____	184
4. Ejemplos de problemas del arrendamiento de coworking. _____	185
• Hay una inspección de trabajo y hay alguien trabajando sin asegurar. _____	185
• Se realizan actividades no declaradas y hay una inspección de hacienda en el centro. _____	185
• Si además de ceder el espacio se prestan servicios de recogida de documentos y se recoge una notificación oficial para un arrendatario y éste no la recibe en el plazo legal. _____	185
Capítulo 5. Aspectos legales del Coworking _____	186
1. Un arrendamiento parcial de un local de negocio con servicios adicionales. _____	186
2. Relación mercantil entre el coworker y el propietario. _____	186
3. Obligaciones del coworker _____	187
4. Obligaciones del propietario. _____	187
a. Licencias del local en alquiler. _____	187
b. Obligaciones fiscales. IAE epígrafe 861.2 "Alquiler de locales industriales y otros alquileres". Servicios de secretaría y recepción, en el epígrafe 849.6 "Servicios de colocación y suministros de personal". Multicopistas, offset, fotocopias por procedimientos fotográficos, electrostáticos u otros, sistemas de reproducción de planos, microfilmación, etc. epígrafe 474.3. Uso del mobiliario, así como la cesión de distintos instrumentos de trabajo, rótulos de grabación, caballetes, taquillas etc, en el grupo 859 "Alquiler de otros bienes muebles n.c.o.p., (sin personal permanente)". _____	187
c. Prevención de riesgos laborales _____	188
Capítulo 6. El contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler	



de espacio de trabajo coworking.	189
1. Los contratos de arrendamiento no son suficientes al no incluir servicios y suministros.	189
El contrato de coworking es un contrato atípico.	190
2. Contenido del contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking.	190
a. Objeto del contrato.	190
• ¿Qué incluye el contrato? ¿Qué está incluido en el precio? ¿Qué son servicios opcionales?	190
b. Horario y accesibilidad	191
c. Precio y forma de pago	191
d. Duración del contrato	192
e. Confidencialidad	192
f. Puestos de trabajo	193
g. Normas de funcionamiento. Reglamento interno	193
h. Responsabilidad del coworker	193
i. Seguro	194
j. Correspondencia	194
k. Causas de resolución	194
l. Protección de datos	194
TALLER DE TRABAJO	196
Diferencias del contrato de alquiler coworking con el alquiler de oficinas	196
1. Un contrato mixto de alquiler de local y un contrato de prestación de servicios.	196
2. Claves que deben aparecer en el modelo de contrato de alquiler coworking	196
3. La fianza en el contrato de alquiler de un espacio de coworking	197
Capítulo 7. El Reglamento Interno de un centro coworking.	199
1. Contenidos del reglamento interno	199
2. El protocolo de actuación	200
Conflictos referidos en el protocolo de actuación	200
Capítulo 8. El Seguro de Coworking	202
1. Seguros de oficina coworking. "Espacio coworking". "Centro de negocios". "Oficina de espacios compartidos"	202
2. Número de puestos y despachos individuales	202
3. Los capitales y garantías del seguro Coworking (local en propiedad o en alquiler).	203
a. Continente del espacio coworking	203
b. Coberturas de seguro oficinas	204
Cobertura de Daños por agua. Daños por agua en el seguro coworking	204
c. Cobertura de daños estéticos en el seguro oficina coworking	204
d. Garantía de Pérdidas consecuenciales o lucro cesante.	204
e. Cobertura de Equipos Ofimáticos y Avería de Maquinaria	204
f. Defensa Jurídica	205
g. Daños eléctricos.	205
h. Rotura de cristales.	205
i. Rotura de rótulos, vitrocerámica, mármoles y granitos o de loza sanitaria.	205
j. Incendio	205
k. Responsabilidad civil frente a terceros. Responsabilidad Civil para Coworkings	206
l. Cobertura de Robo en un Seguro oficina coworking	206
Inclusión de los bienes de los usuarios en la póliza del coworking	206
m. Seguro responsabilidad civil patronal por servicios adicionales del coworking.	207
n. Responsabilidad Civil del Coworker por uso indebido.	207
ñ. Responsabilidad civil del Directivo u alto cargo del coworking	208
o. Seguro responsabilidad civil LOPD	208



PARTE CUARTA	209
Formularios	209
1. El contrato de coworking.	209
Modelo a	209
PRIMERA. Objeto.	210
SEGUNDA. Destino.	211
TERCERA. Duración.	211
CUARTA. Renta o Tarifa.	211
QUINTA. Actualización de renta o tarifas.	212
SEXTA. Fianza.	212
SÉPTIMA. Servicios optativos.	212
OCTAVA. Impuestos, arbitrios.	213
NOVENA. Obras.	213
DÉCIMA. Rescisión, subarriendo y renovación del contrato.	213
DÉCIMO PRIMERA. Acceso.	214
DÉCIMO SEGUNDA. Notificaciones.	214
DÉCIMO TERCERA. Limitación de la responsabilidad.	215
DECIMO CUARTA. Indemnización	215
DECIMO QUINTA. Seguros.	216
DECIMO SEXTA. Fuero.	216
DECIMO SÉPTIMA. Política de protección de datos.	216
DECIMO OCTAVA. Confidencialidad.	217
ANEXO I	217
NORMAS DE CONDUCTA	217
Modelo b	220
Modelo c	223
Contrato de coworking	223
PRIMERA. - Objeto.	223
SEGUNDA. - Destino.	224
TERCERA.- Duración.	224
CUARTA. - Renta o Tarifa.	224
QUINTA. - Actualización de renta o tarifas.	224
SEXTA. - Fianza.	225
SÉPTIMA. - Servicios optativos.	225
OCTAVA. - Impuestos, arbitrios.	225
NOVENA. - Obras.	225
DÉCIMA. - Rescisión, subarriendo y renovación del contrato.	226
DÉCIMO PRIMERA. - Acceso.	226
DÉCIMO SEGUNDA. - Notificaciones.	226
DÉCIMO TERCERA.- Limitación de la responsabilidad.	227
DECIMO CUARTA. - Indemnización	227
DECIMO QUINTA. - Seguros.	227
DECIMO SEXTA. - Fuero.	228
DECIMO SÉPTIMA. - Política de protección de datos.	228
DECIMO OCTAVA.- Confidencialidad.	228
DECIMO NOVENA. - CONDICIONES PARTICULARES.	229
ANEXO I	229
NORMAS DE CONDUCTA	229
Modelo d	231
Contrato de servicio de oficina	231
1. Contrato	231
1.1 Naturaleza de este contrato	231
1.2 Cumplimiento con las Reglas Internas	231
1.3 Plazo	231
1.4 Terminación de este contrato	231
1.5 Terminación inmediata de este contrato	232
1.6 Si el Centro no está disponible	232
1.7 Desocupación a la finalización del contrato.	232



1.8 Empleados	233
1.9 Representación de los Empleados del proveedor por el Cliente	233
1.10 Notificaciones	233
1.11 Confidencialidad	233
1.12 Ley aplicable	233
1.13 Cumplimiento de este contrato	234
2. Servicios y Obligaciones	234
2.1 Oficinas amuebladas	234
2.2 Servicios de Oficina	234
2.3 El proveedor IT	234
3. Prestación de los Servicios	234
3.1 Acceso a las oficinas	234
3.2 Disponibilidad al principio de este contrato	235
4. Alojamiento	235
4.1 Responsabilidad del cliente	235
4.2 Mobiliario y equipo de oficina	235
4.3 Seguro	235
5. Uso	235
5.3 El Nombre y domicilio del Cliente	236
5.4 Uso de la Dirección del Centro	236
6. Cumplimiento	236
6.1 Cumplimiento con la ley	236
7. Responsabilidad del proveedor	236
8. Cánones	237
8.1 Impuestos y derechos	237
8.2 Anticipo por los Servicios / Depósito en garantía	237
8.5 Forma de pago	238
8.6 Pago atrasado	238
8.7 Fondos Insuficientes	238
8.9 Servicios estándar	238
8.10 Servicios que se pagan según su uso y Servicios Variables Adicionales	239
8.11 Descuentos, Promociones y Ofertas	239
Modelo e	243
Modelo f	248
2. Condiciones generales del contrato del servicio de coworking.	262
Modelo a	262
Objeto del contrato	262
Servicio de coworking	262
Puesto fijo	262
Puesto fijo-flex	262
Puesto flexible	262
Domiciliación fiscal	262
Salas de reunión	262
Sala de formación	262
Tabla de servicios según modalidad contratada	262
Duración del contrato	262
Facturación, formas de pago y tarifas	262
Facturación y formas de pago	262
Tarifas	262
Obligaciones de la empresa	262
Obligaciones del coworker	262
Causas de resolución de contrato	262
Naturaleza del contrato	262
Exención de responsabilidad	262
Protección de datos	262
Ley aplicable y fuero	262
Modelo b	275
CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN.	277
1. Acuerdo	277



1.1 Acuerdo	277
1.2 Ley aplicable	277
2. Uso	277
2.1 Proporcionar las instalaciones	277
3. Conformidad	277
3.1 Cumplir la ley	277
3.2 Cumplir con el Reglamento de la Empresa	278
3.3 Empleados	278
4. Responsabilidad	278
5. Honorarios	278
5.1 Condiciones de pago	278
5.2 Servicios estándar	279
5.3 Retraso en el pago	279
5.4 Fondos insuficientes	279
6. Políticas de Cancelación	279
7. Cambios en los Términos	280
8. Descuentos, Promociones y Ofertas	280
Modelo c	281
Modelo d	285
Términos y condiciones generales	285
Precios y tarifas	285
Horario	287
Prestación de servicios administrativos	287
Declaración de independencia entre arrendador y arrendatario.	287
Prohibiciones	288
Seguros. El Coworking dispone de un seguro de Responsabilidad Civil.	288
Extinción del contrato de coworking	289
Legislación aplicable	289
Limitación de la responsabilidad.	290
Indemnización.	291
Seguros.	291
Modelo e	292
Términos y condiciones de uso	292
Servicios	292
Duración y renovación de los contratos	292
Normas de uso interno	293
Codigo etico	293
Usos prohibidos	293
Confidencialidad	294
Eventos	294
Modelo f	295
Modelo g	300
3. Reglamento de funcionamiento de centros de coworking.	304
Modelo a	304
1. OBJETO DEL RÉGIMEN INTERIOR DEL CENTRO DE COWORKING	304
2. OBLIGATORIEDAD.	305
3. ASPECTOS GENERALES DEL EDIFICIO.	305
3.1. Horario de apertura y de acceso al edificio	305
3.2. Definición de zonas comunes y zonas privativas	306
3.2.1. Zonas privativas	306
3.2.2. Zonas con acceso general restringido.	306
3.2.3. Zonas comunes	306
3.3. Zonas exteriores	307
3.4. Política de fumadores	307
3.5. Señalización y logotipos	307
3.6. Acceso de discapacitados	308
3.7. Actividades no permitidas	308
4. MATENIMIENTO.	308
4.1. Mantenimientos en zonas comunes	308



4.2. Mantenimientos en zonas privativas	309
4.3. Averías	309
4.4. Utilización de servicios técnicos en horario fuera de apertura	310
4.5. WIFI, ADSL y servicios de telecomunicación	310
5. SERVICIOS Y ASPECTOS NO TÉCNICOS	310
5.1. Seguridad	310
5.2. Emergencias y protección contra incendios	311
5.3. Gestión de residuos	312
5.4. Servicio de limpieza	312
5.5. Servicio postal, mensajería y paquetería	313
5.6. Contacto	313
6. RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS COMUNES CONCRETOS	313
6.1. Salas de Reunión	313
6.1.1. Responsabilidades del Usuario	314
6.1.2. Reservas	314
6.1.3. Cancelaciones	315
6.1.4. Comida y Bebidas	315
6.1.5. Prioridades	315
6.2. Office / comedor	315
7. SERVICIOS Y GASTOS COMUNES	316
8. SEGUROS	316
9. DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES	316
10. FINALIZACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS / SERVICIOS COWORKING DE DESPACHOS Y OFICINAS	317
Modelo b.	318
TITULO I . Objeto y finalidad	318
PRIMERO . Objeto	318
SEGUNDO. Finalidad	318
TERCERO. Características	318
CUARTO. Usuarios	320
QUINTO. - HORARIO Y USOS.	320
SEXTO. Servicios	321
TITULO II. Gestión y Organización	321
SEPTIMO. Gestión	321
OCTAVO. Cierre Temporal.	321
NOVENO . Vigilancia y seguridad.	322
DECIMO. - Tarifas	322
TITULO IV. Normas de Utilización.	324
DECIMOSEXTO . Normas de utilización.	324
DECIMO SEPTIMO. Prohibiciones.	326
DECIMO OCTAVO. - Protección de datos.	326
TITULO V. REGIMEN SANCIONADOR.	326
DECIMONOVENO. - Faltas.	326
VIGESIMO. - Reparación de daños.	327
4. Contrato de recepción de correo en régimen de coworking.	338
5. Selección administrativa para vivero de empresas en régimen de coworking.	340
Modelo a	340
1. OBJETO	340
2. BENEFICIARIOS	340
3. REQUISITOS	340
4. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.	340
5. DURACION.	340
6. REGIMEN ECONÓMICO	340
7. NORMAS DE FUNCIONAMIENTO	340
Horario del Coworking	340
Sistema de acceso.	340
Derecho de admisión	340
Imagen	340
Limpieza	340



Espacios comunes	340
Prohibiciones y Limitaciones	340
8. NORMAS DE APLICACIÓN	340
Modelo b	346
INTRODUCCIÓN	346
I DISPOSICIONES GENERALES	346
PRIMERA.-Concepto de Espacio de Trabajo Colaborativo o Coworking.	346
SEGUNDA.- Fines del Espacio Coworking	346
TERCERA.-Objeto del Reglamento.	346
II. ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN.	346
CUARTA.-Organización del Espacio Coworking	346
QUINTA.-Personas beneficiarias Convocatoria, presentación de solicitudes y resolución	346
SEXTA.- Cartera de servicios del Espacio Coworking	346
III. HORARIO, SEGURIDAD Y USO Y CONSERVACION.	346
SÉPTIMA.- Horario.	346
OCTAVA.- Cierre Temporal.	346
NOVENA.- Vigilancia y seguridad.	346
DÉCIMA.- Custodia de llaves.	346
UNDÉCIMA.- Medidas cautelares.	346
DÉCIMO SEGUNDA.- Utilización de las superficies comunes.	346
DÉCIMO TERCERA.- Derecho de entrada.	346
DÉCIMO CUARTA.- Rótulos, señalización y elementos ornamentales.	346
DÉCIMO QUINTA.- Mantenimiento y limpieza de instalaciones.	346
IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES.	346
DÉCIMO SEXTA.- Obligaciones y derechos del Ayuntamiento	346
DÉCIMO SÉPTIMA.- Derechos y obligaciones de las persona usuarias de los espacios/puestos.	346
DÉCIMO OCTAVA.- Protección de datos de carácter personal.	346
DÉCIMO NOVENA.- Prohibiciones y limitaciones.	346
VIGÉSIMA.- Extinción de la autorización de uso antes del vencimiento.	346
VIGÉSIMO PRIMERA.- Notificación de la Prestación del Servicio a la persona beneficiaria.	346
VIGÉSIMO SEGUNDA. Duración del uso del Espacio y de la Prestación del Servicio	346
VIGESIMO TERCERA: Proyectos en espera y asignación de solicitudes	346
VIGESIMO CUARTA: Régimen Sancionador	346
DISPOSICION ADICIONAL. Nómadas digitales	346
ANEXO I. TASAS	346

6. Modelo municipal de Coworking. Reglamento de funcionamiento del servicio coworking

coworking	377
TITULO I.- Objeto y finalidad	377
PRIMERO.- Objeto.	377
SEGUNDO.- Finalidad.	377
TERCERO.- Características	377
CUARTO.- Usuarios/as.	379
QUINTO.- HORARIO Y USOS.	379
SEXTO.- Servicios	380
TITULO II. Gestión y Organización	380
SEPTIMO.- Gestión	380
OCTAVO.- Cierre Temporal.	381
NOVENO.- Vigilancia y seguridad.	381
DECIMO. – Tasas.	381
TITULO III.- Procedimiento de adjudicación.	381
UNDECIMO.- Requisitos de los/las usuarios/as.	381
DECIMOSEGUNDO.- Procedimiento para la concesión de autorizaciones.	382
DECIMOTERCERO.- Plazos de autorización	383
DECIMOCUARTO.- Transmisibilidad de las autorizaciones.	383
DECIMOQUINTO.- Extinción de las autorizaciones.	383
TITULO IV. Normas de Utilización.	384
DECIMOSEXTO.- Normas de utilización.	384

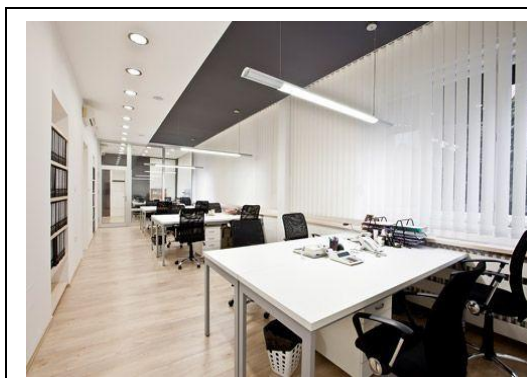


DECIMOSEPTIMO.- Prohibiciones. _____	385
DECIMOCTAVO. - Protección de datos. _____	385
TITULO V. REGIMEN SANCIONADOR. _____	386
DECIMONOVENO.- Faltas. _____	386
VIGESIMO.- Reparación de daños. _____	386
DISPOSICION FINAL _____	386





¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Las precauciones del contrato de coworking.**
- **Todo lo que hay que saber antes de arrendar un espacio de coworking.**

Introducción



El inventario global de espacios de coworking se centra en los Estados Unidos y se está extendiendo rápidamente por Europa e Iberoamérica. La afluencia de nuevos espacios es incesante.

Este modelo ha sido adoptado por gran parte del sector inmobiliario corporativo (Corporate Real Estate CRE) y está sirviendo a una clientela diversa, compuesta por una mezcla de empresas globales junto a pequeñas y medianas empresas.

El coworking y el lugar de trabajo flexible son términos que a menudo se usan indistintamente, pero no son una misma cosa. El lugar de trabajo flexible es esencialmente "el espacio como un servicio" (space as a service): llave en mano, tecnología habilitada y espacio amenizado con acceso a opciones tecnológicas y bienestar.

Los ejecutivos de CRE generalmente están de acuerdo sobre los principales beneficios y desventajas de soluciones de coworking en sus carteras inmobiliarias.

Los beneficios son la flexibilidad (es decir, la capacidad de aumentar / disminuir rápidamente la cartera inmobiliaria) y la reducción real de los costes inmobiliarios.

El coworking se considera ampliamente como un coste neutral. Esta es la principal ventaja, la seguridad digital es el inconveniente potencial más comúnmente citado por los usuarios. La cultura y la cohesión de la empresa y la privacidad personal son las principales desventajas del coworking.

El modelo de negocio de los proveedores de coworking es contratar arrendamientos a largo plazo con términos de oficina y luego vender complementos a ese espacio a precios marcados.

Entonces, lógicamente, los ocupantes están pagando más por el coworking de lo que lo harían para un arrendamiento tradicional.



El precio flexible del acuerdo de servicio llave en mano en el lugar de trabajo representa gastos de capital iniciales, costes operativos mensuales, tecnología, comunicaciones, servicios públicos, servicios de alimentos y bebidas, espacios comunes y diversos servicios optativos (es decir, gestión de instalaciones, recepcionista y / o conserje).

Los términos también pueden permitir expansión y regresión de empleados sobre una base variable. El arrendamiento tradicional típicamente representa el alquiler, los servicios públicos y los servicios de limpieza y requiere un pronóstico sobre la cantidad de empleados que utilizarán el espacio en cinco, siete o incluso diez años. Cuando estos pronósticos están fuera de algún nivel, el coste inmobiliario por empleado puede terminar siendo mayor de lo esperado en un contrato de arrendamiento tradicional.

En una cartera inmobiliaria, el factor de pérdida asociado con espacio libre antes de la terminación del arrendamiento también puede ser significativo.

El aumento de la densidad es otra forma de mitigar los costes totales de CRE. Los diseños tradicionales de espacio de oficina son a menudo dos o tres veces menos densos que las soluciones de trabajo flexibles.

Finalmente, cualquier discusión sobre el coste debe ser examinada a la luz del valor percibido para el cliente del espacio como servicio (space-as-a-service).

El beneficio principal del coworking es la flexibilidad que proporciona. Es llave en mano y se puede utilizar para aumentar o reducir las carteras inmobiliarias con mayor velocidad.

El lugar de trabajo flexible reduce el tiempo requerido para acceder al nuevo espacio, el coste de gastos de capital iniciales para construir el espacio y el pasivo financiero a largo plazo de un arrendamiento tradicional al proporcionar a los ocupantes acceso instantáneo a una llave en mano, completamente amueblado y lugar de trabajo con tecnología habilitada.

Además, sirve como otra opción, junto con la tradicional tercerización de servicios inmobiliarios: para minimizar la carga de personal y el día a día del mantenimiento, soporte, gestión de instalaciones y personal de conserjería, mantenimiento, etc.

La guía práctica del coworking analiza todas estas cuestiones y clarifica todo lo que hay que saber antes de firmar un contrato de coworking.

PARTE PRIMERA

¿Qué es el coworking?

Capítulo 1. El concepto coworking.



1. El concepto coworking y el networking.