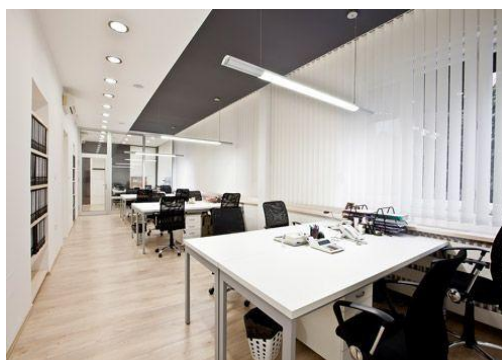




CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE COWORKING

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
Capítulo 2. El Coworking ha cambiado el mercado inmobiliario de oficinas.	19
1. ¿Sabe quién es el mayor arrendador de Londres? Una empresa de coworking.	19
2. El Coworking ya está implantado en España.	19
3. Los players del coworking internacional.	20
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".	21
Capítulo 3. Las diferencias entre el "coworking" y el "flex space".	22
1. La revolución de las oficinas flexibles	22
2. Los espacios flexibles se han convertido en un fenómeno global.	22
3. ¿Qué es el espacio flexible de oficinas?	23
a. Espacio operado por operadores de oficinas	23
b. Oficinas con servicios	23
c. Espacio de trabajo conjunto	23
4. ¿Por qué las grandes empresas están alquilando oficinas flexibles?	24
a. Se han centrado en una verdadera digitalización de su empresa y un movimiento hacia la oficina flexible.	24
b. Optimizar el espacio de oficinas.	24
5. Ventajas e inconvenientes de las oficinas flexibles.	25
a. Inconvenientes de las oficinas flexibles.	25
b. Ventajas de las oficinas flexibles.	26
6. ¿Dónde se ubican los espacios flex?	26
Capítulo 4. La pregunta que se hace todo inversor inmobiliario de oficinas ¿oficina tradicional o coworking?	27
1. Ubicación.	27
2. Servicios y superficie necesaria.	28
3. División de espacios.	28
a. Espacios privados.	28
b. Espacios Comunes.	29
4. Sostenibilidad.	29
Capítulo 5. Diferencias del coworking respecto de la oficina tradicional.	31
1. Periodo de contratación del Alquiler	31
2. Precio m2	31



3. Servicios comunes _____	32
4. Instalaciones _____	32
5. Ubicación _____	33
TALLER DE TRABAJO _____	34
Beneficios de usar espacios de coworking _____	34
Espacio rentable _____	34
Reduce costes de arrendamiento de oficinas _____	34
Reduce los costes comerciales. _____	34
Dirección postal corporativa _____	35
Mayor flexibilidad _____	35
Ver a gente trabajando. _____	35
Apoyo emocional. _____	36
Capítulo 6. Plan de Negocios para un centro coworking. _____	37
TALLER DE TRABAJO _____	38
Modelo de Plan de Negocios para un centro coworking con resultados económicos de centro de coworking. _____	38
TALLER DE TRABAJO _____	81
Folleto de centro coworking. Las ventajas del coworking. _____	81
PARTE SEGUNDA _____	90
Servicios generales de un espacio de Coworking. _____	90
Capítulo 7. Servicios generales de un espacio de Coworking. _____	90
1. Servicios generales básicos de un espacio de Coworking. _____	90
2. Inventario de servicios en un espacio coworking. _____	91
3. Construcción de la oficina de coworking. _____	93
4. Impacto medioambiental _____	94
5. Riesgos laborales _____	95
6. Problemas más frecuentes en los espacios coworking _____	95
7. Razones de cambio de oficina coworking _____	96
TALLER DE TRABAJO _____	98
La transformación de los espacios de trabajo flexibles. _____	98
TALLER DE TRABAJO _____	108
El coworking se especializa en nichos profesionales _____	108
1. Los centros de coworking están adaptando el espacio de trabajo a las necesidades de sectores específicos _____	108
2. Garantizar el éxito del coworking mediante la especialización. _____	109
3. Ejemplos internacionales de nichificación en el coworking. _____	109
a. Coworking especializado en abogados. _____	109
b. Coworking especializado en exjugadores deportivos. _____	109
c. Coworking especializado en blockchain de un sector de ventas. _____	109
d. Coworking con servicios de guardería incluidos. _____	110
e. Coworking especializado en estudiantes creativos. _____	110
f. Coworking exclusivo para mujeres. _____	110
g. Coworking especializado por nacionalidad del cliente. _____	110
h. Coworking exclusivo para agentes inmobiliarios. _____	110



Capítulo 8. Recursos Humanos de una oficina coworking.	112
1. Gestor de la oficina coworking	112
a. Capacidades del gestor de la oficina de coworking.	112
b. Funciones del gestor de la oficina de coworking.	114
2. Asistente del gestor de la oficina de coworking.	115
3. Subcontratación	116
TALLER DE TRABAJO	117
Una nueva profesión: Gestor de Coworking / Community Builder	117
1. Requisitos del Coworking / Community Builder	117
2. Funciones del Coworking / Community Builder	117
TALLER DE TRABAJO	119
Oferta internacional de coworking. Ejemplo de Madrid.	119
TALLER DE TRABAJO	128
El efecto coworking en Andalucía.	128
TALLER DE TRABAJO	175
Ejemplo de aplicación de tarifas de un centro coworking.	175
TALLER DE TRABAJO	178
Folleto de empresa de alquiler de oficinas en régimen de coworking.	178
PARTE TERCERA	187
El contrato de coworking.	187
Capítulo 9. Sistema de alquiler de espacio de trabajo o coworking.	187
1. Concepto del alquiler de espacio de trabajo o coworking.	187
2. Ventajas para el usuario.	187
3. Precauciones a tener en cuenta para alquilar espacios de Coworking.	187
Inmueble en propiedad o arrendado. El subarriendo.	188
Dedicación total o parcial del inmueble al coworking.	188
Precauciones para los arrendadores en régimen de coworking.	188
Precauciones a tener en cuenta por los arrendatarios.	188
4. Ejemplos de problemas del arrendamiento de coworking.	189
• Hay una inspección de trabajo y hay alguien trabajando sin asegurar.	189
• Se realizan actividades no declaradas y hay una inspección de hacienda en el centro.	189
• 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.	189
Capítulo 10. Aspectos legales del Coworking	190
1. Un arrendamiento parcial de un local de negocio con servicios adicionales.	190
2. Relación mercantil entre el coworker y el propietario.	190
3. Obligaciones del coworker	191
4. Obligaciones del propietario.	191
a. Licencias del local en alquiler.	191
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)".	191
c. Prevención de riesgos laborales	192

Capítulo 11. El contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking. 193

1. Los contratos de arrendamiento no son suficientes al no incluir servicios y suministros.	193
El contrato de coworking es un contrato atípico.	194
2. Contenido del contrato de arrendamiento del coworking. Contrato de alquiler de espacio de trabajo coworking.	194
a. Objeto del contrato.	194
• ¿Qué incluye el contrato? ¿Qué está incluido en el precio? ¿Qué son servicios opcionales?	194
b. Horario y accesibilidad	195
c. Precio y forma de pago	195
d. Duración del contrato	196
e. Confidencialidad	196
f. Puestos de trabajo	197
g. Normas de funcionamiento. Reglamento interno	197
h. Responsabilidad del coworker	197
i. Seguro	198
j. Correspondencia	198
k. Causas de resolución	198
l. Protección de datos	198

TALLER DE TRABAJO 200

Diferencias del contrato de alquiler coworking con el alquiler de oficinas	200
1. Un contrato mixto de alquiler de local y un contrato de prestación de servicios.	200
2. Claves que deben aparecer en el modelo de contrato de alquiler coworking	200
3. La fianza en el contrato de alquiler de un espacio de coworking	201

Capítulo 12. El Reglamento Interno de un centro coworking. 203

1. Contenidos del reglamento interno	203
2. El protocolo de actuación	204
Conflictos referidos en el protocolo de actuación	204

Capítulo 13. El Seguro de Coworking 206

1. Seguros de oficina coworking. "Espacio coworking". "Centro de negocios". "Oficina de espacios compartidos"	206
2. Número de puestos y despachos individuales	206
3. Los capitales y garantías del seguro Coworking (local en propiedad o en alquiler).	207
a. Continente del espacio coworking	207
b. Coberturas de seguro oficinas	208
Cobertura de Daños por agua. Daños por agua en el seguro coworking	208
c. Cobertura de daños estéticos en el seguro oficina coworking	208
d. Garantía de Pérdidas consecuenciales o lucro cesante.	208
e. Cobertura de Equipos Ofimáticos y Avería de Maquinaria	208
f. Defensa Jurídica	209
g. Daños eléctricos.	209
h. Rotura de cristales.	209
i. Rotura de rótulos, vitrocerámica, mármoles y granitos o de loza sanitaria.	209
j. Incendio	209
k. Responsabilidad civil frente a terceros. Responsabilidad Civil para Coworkings	210



l. Cobertura de Robo en un Seguro oficina coworking _____	210
Inclusión de los bienes de los usuarios en la póliza del coworking _____	210
m. Seguro responsabilidad civil patronal por servicios adicionales del coworking. _____	211
n. Responsabilidad Civil del Coworker por uso indebido. _____	211
ñ. Responsabilidad civil del Directivo u alto cargo del coworking _____	212
o. Seguro responsabilidad civil LOPD _____	212

PARTE CUARTA _____ **213**

Formularios _____ **213**

1. El contrato de coworking. _____ **213**

Modelo a _____ **213**

PRIMERA. Objeto. _____	214
SEGUNDA. Destino. _____	215
TERCERA. Duración. _____	215
CUARTA. Renta o Tarifa. _____	215
QUINTA. Actualización de renta o tarifas. _____	216
SEXTA. Fianza. _____	216
SÉPTIMA. Servicios optativos. _____	216
OCTAVA. Impuestos, arbitrios. _____	217
NOVENA. Obras. _____	217
DÉCIMA. Rescisión, subarriendo y renovación del contrato. _____	217
DÉCIMO PRIMERA. Acceso. _____	218
DÉCIMO SEGUNDA. Notificaciones. _____	218
DÉCIMO TERCERA. Limitación de la responsabilidad. _____	219
DECIMO CUARTA. Indemnización _____	219
DECIMO QUINTA. Seguros. _____	220
DECIMO SEXTA. Fuero. _____	220
DECIMO SÉPTIMA. Política de protección de datos. _____	220
DECIMO OCTAVA. Confidencialidad. _____	221
ANEXO I _____	221
NORMAS DE CONDUCTA _____	221

Modelo b _____ **224**

Modelo c _____ **227**

Contrato de coworking _____	227
PRIMERA. - Objeto. _____	227
SEGUNDA. - Destino. _____	228
TERCERA.- Duración. _____	228
CUARTA. - Renta o Tarifa. _____	228
QUINTA. - Actualización de renta o tarifas. _____	228
SEXTA. - Fianza. _____	229
SÉPTIMA. - Servicios optativos. _____	229
OCTAVA. - Impuestos, arbitrios. _____	229
NOVENA. - Obras. _____	229
DÉCIMA. - Rescisión, subarriendo y renovación del contrato. _____	230
DÉCIMO PRIMERA. - Acceso. _____	230
DÉCIMO SEGUNDA. - Notificaciones. _____	230
DÉCIMO TERCERA.- Limitación de la responsabilidad. _____	231
DECIMO CUARTA. - Indemnización _____	231
DECIMO QUINTA. - Seguros. _____	231
DECIMO SEXTA. - Fuero. _____	232
DECIMO SÉPTIMA. - Política de protección de datos. _____	232
DECIMO OCTAVA.- Confidencialidad. _____	232
DECIMO NOVENA. - CONDICIONES PARTICULARES. _____	233
ANEXO I _____	233
NORMAS DE CONDUCTA _____	233

Modelo d _____ **235**

Contrato de servicio de oficina _____ **235**

1. Contrato _____	235
1.1 Naturaleza de este contrato _____	235



1.2 Cumplimiento con las Reglas Internas	235
1.3 Plazo	235
1.4 Terminación de este contrato	235
1.5 Terminación inmediata de este contrato	236
1.6 Si el Centro no está disponible	236
1.7 Desocupación a la finalización del contrato.	236
1.8 Empleados	237
1.9 Representación de los Empleados del proveedor por el Cliente	237
1.10 Notificaciones	237
1.11 Confidencialidad	237
1.12 Ley aplicable	237
1.13 Cumplimiento de este contrato	238
2. Servicios y Obligaciones	238
2.1 Oficinas amuebladas	238
2.2 Servicios de Oficina	238
2.3 El proveedor IT	238
3. Prestación de los Servicios	238
3.1 Acceso a las oficinas	238
3.2 Disponibilidad al principio de este contrato	239
4. Alojamiento	239
4.1 Responsabilidad del cliente	239
4.2 Mobiliario y equipo de oficina	239
4.3 Seguro	239
5. Uso	239
5.3 El Nombre y domicilio del Cliente	240
5.4 Uso de la Dirección del Centro	240
6. Cumplimiento	240
6.1 Cumplimiento con la ley	240
7. Responsabilidad del proveedor	240
8. Cánones	241
8.1 Impuestos y derechos	241
8.2 Anticipo por los Servicios / Depósito en garantía	241
8.5 Forma de pago	242
8.6 Pago atrasado	242
8.7 Fondos Insuficientes	242
8.9 Servicios estándar	242
8.10 Servicios que se pagan según su uso y Servicios Variables Adicionales	243
8.11 Descuentos, Promociones y Ofertas	243
Modelo e	247
Modelo f	252
2. Condiciones generales del contrato del servicio de coworking.	266
Modelo a	266
Objeto del contrato	266
Servicio de coworking	266
Puesto fijo	266
Puesto fijo-flex	266
Puesto flexible	266
Domiciliación fiscal	266
Salas de reunión	266
Sala de formación	266
Tabla de servicios según modalidad contratada	266
Duración del contrato	266
Facturación, formas de pago y tarifas	266
Facturación y formas de pago	266
Tarifas	266
Obligaciones de la empresa	266
Obligaciones del coworker	266
Causas de resolución de contrato	266
Naturaleza del contrato	266



Exención de responsabilidad _____	266
Protección de datos _____	266
Ley aplicable y fuero _____	266
Modelo b _____	279
CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN. _____	281
1. Acuerdo _____	281
1.1 Acuerdo _____	281
1.2 Ley aplicable _____	281
2. Uso _____	281
2.1 Proporcionar las instalaciones _____	281
3. Conformidad _____	281
3.1 Cumplir la ley _____	281
3.2 Cumplir con el Reglamento de la Empresa _____	282
3.3 Empleados _____	282
4. Responsabilidad _____	282
5. Honorarios _____	282
5.1 Condiciones de pago _____	282
5.2 Servicios estándar _____	283
5.3 Retraso en el pago _____	283
5.4 Fondos insuficientes _____	283
6. Políticas de Cancelación _____	283
7. Cambios en los Términos _____	284
8. Descuentos, Promociones y Ofertas _____	284
Modelo c _____	285
Modelo d _____	289
Términos y condiciones generales _____	289
Precios y tarifas _____	289
Horario _____	291
Prestación de servicios administrativos _____	291
Declaración de independencia entre arrendador y arrendatario. _____	291
Prohibiciones _____	292
Seguros. El Coworking dispone de un seguro de Responsabilidad Civil. _____	292
Extinción del contrato de coworking _____	293
Legislación aplicable _____	293
Limitación de la responsabilidad. _____	294
Indemnización. _____	295
Seguros. _____	295
Modelo e _____	296
Términos y condiciones de uso _____	296
Servicios _____	296
Duración y renovación de los contratos _____	296
Normas de uso interno _____	297
Código ético _____	297
Usos prohibidos _____	297
Confidencialidad _____	298
Eventos _____	298
Modelo f _____	299
Modelo g _____	304
3. Reglamento de funcionamiento de centros de coworking. _____	308
Modelo a _____	308
1. OBJETO DEL RÉGIMEN INTERIOR DEL CENTRO DE COWORKING _____	308
2. OBLIGATORIEDAD. _____	309
3. ASPECTOS GENERALES DEL EDIFICIO. _____	309
3.1. Horario de apertura y de acceso al edificio _____	309
3.2. Definición de zonas comunes y zonas privativas _____	310
3.2.1. Zonas privativas _____	310
3.2.2. Zonas con acceso general restringido. _____	310
3.2.3. Zonas comunes _____	310
3.3. Zonas exteriores _____	311



3.4. Política de fumadores	311
3.5. Señalización y logotipos	311
3.6. Acceso de discapacitados	312
3.7. Actividades no permitidas	312
4. MATENIMIENTO.	312
4.1. Mantenimientos en zonas comunes	312
4.2. Mantenimientos en zonas privativas	313
4.3. Averías	313
4.4. Utilización de servicios técnicos en horario fuera de apertura	314
4.5. WIFI, ADSL y servicios de telecomunicación	314
5. SERVICIOS Y ASPECTOS NO TÉCNICOS	314
5.1. Seguridad	314
5.2. Emergencias y protección contra incendios	315
5.3. Gestión de residuos	316
5.4. Servicio de limpieza	316
5.5. Servicio postal, mensajería y paquetería	317
5.6. Contacto	317
6. RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS COMUNES CONCRETOS	317
6.1. Salas de Reunión	317
6.1.1. Responsabilidades del Usuario	318
6.1.2. Reservas	318
6.1.3. Cancelaciones	319
6.1.4. Comida y Bebidas	319
6.1.5. Prioridades	319
6.2. Office / comedor	319
7. SERVICIOS Y GASTOS COMUNES	320
8. SEGUROS	320
9. DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES	320
10. FINALIZACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS / SERVICIOS COWORKING DE DESPACHOS Y OFICINAS	321
Modelo b.	322
TITULO I . Objeto y finalidad	322
PRIMERO . Objeto	322
SEGUNDO. Finalidad	322
TERCERO. Características	322
CUARTO. Usuarios	324
QUINTO. - HORARIO Y USOS.	324
SEXTO. Servicios	325
TITULO II. Gestión y Organización	325
SEPTIMO. Gestión	325
OCTAVO. Cierre Temporal.	325
NOVENO . Vigilancia y seguridad.	326
DECIMO. - Tarifas	326
TITULO IV. Normas de Utilización.	328
DECIMOSEXTO . Normas de utilización.	328
DECIMO SEPTIMO. Prohibiciones.	330
DECIMO OCTAVO. - Protección de datos.	330
TITULO V. REGIMEN SANCIONADOR.	330
DECIMONOVENO. - Faltas.	330
VIGESIMO. - Reparación de daños.	331
4. Contrato de recepción de correo en régimen de coworking.	342
5. Selección administrativa para vivero de empresas en régimen de coworking.	344
Modelo a	344
1. OBJETO	344
2. BENEFICIARIOS	344
3. REQUISITOS	344
4. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.	344
5. DURACION.	344
6. REGIMEN ECONÓMICO	344



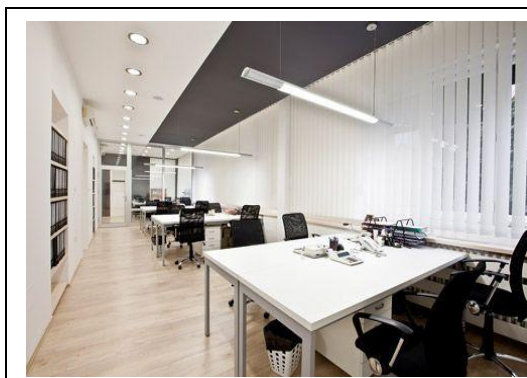
7. NORMAS DE FUNCIONAMIENTO _____	344
Horario del Coworking _____	344
Sistema de acceso. _____	344
Derecho de admisión _____	344
Imagen _____	344
Limpieza _____	344
Espacios comunes _____	344
Prohibiciones y Limitaciones _____	344
8. NORMAS DE APLICACIÓN _____	344
Modelo b _____	350
INTRODUCCIÓN _____	350
I DISPOSICIONES GENERALES _____	350
PRIMERA.-Concepto de Espacio de Trabajo Colaborativo o Coworking. _____	350
SEGUNDA.- Fines del Espacio Coworking _____	350
TERCERA.-Objeto del Reglamento. _____	350
II. ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN. _____	350
CUARTA.-Organización del Espacio Coworking _____	350
QUINTA.-Personas beneficiarias Convocatoria, presentación de solicitudes y _____	350
resolución _____	350
SEXTA.- Cartera de servicios del Espacio Coworking _____	350
III. HORARIO, SEGURIDAD Y USO Y CONSERVACION. _____	350
SÉPTIMA.- Horario. _____	350
OCTAVA.- Cierre Temporal. _____	350
NOVENA.- Vigilancia y seguridad. _____	350
DÉCIMA.- Custodia de llaves. _____	350
UNDÉCIMA.- Medidas cautelares. _____	350
DÉCIMO SEGUNDA.- Utilización de las superficies comunes. _____	350
DÉCIMO TERCERA.- Derecho de entrada. _____	350
DÉCIMO CUARTA.- Rótulos, señalización y elementos ornamentales. _____	350
DÉCIMO QUINTA.- Mantenimiento y limpieza de instalaciones. _____	350
IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES. _____	350
DÉCIMO SEXTA.- Obligaciones y derechos del Ayuntamiento _____	350
DÉCIMO SÉPTIMA.- Derechos y obligaciones de las persona usuarias de los _____	350
espacios/puestos. _____	350
DÉCIMO OCTAVA.- Protección de datos de carácter personal. _____	350
DÉCIMO NOVENA.- Prohibiciones y limitaciones. _____	350
VIGÉSIMA.- Extinción de Ia autorización de uso antes del vencimiento. _____	350
VIGÉSIMO PRIMERA.- Notificación de la Prestación del Servicio a la persona beneficiaria. _____	350
VIGÉSIMO SEGUNDA. Duración del uso del Espacio y de la Prestación del Servicio _____	350
VIGESIMO TERCERA: Proyectos en espera y asignación de solicitudes _____	350
VIGESIMO CUARTA: Régimen Sancionador _____	350
DISPOSICION ADICIONAL. Nómadas digitales _____	350
ANEXO I. TASAS _____	350
6. Modelo municipal de Coworking. Reglamento de funcionamiento del servicio coworking _____	381
TITULO I.- Objeto y finalidad _____	381
PRIMERO.- Objeto. _____	381
SEGUNDO.- Finalidad. _____	381
TERCERO.- Características _____	381
CUARTO.- Usuarios/as. _____	383
QUINTO.- HORARIO Y USOS. _____	383
SEXTO.- Servicios _____	384
TITULO II. Gestión y Organización _____	384
SEPTIMO.- Gestión _____	384
OCTAVO.- Cierre Temporal. _____	385
NOVENO.- Vigilancia y seguridad. _____	385
DECIMO. – Tasas. _____	385
TITULO III.- Procedimiento de adjudicación. _____	385
UNDECIMO.- Requisitos de los/las usuarios/as. _____	385



DECIMOSEGUNDO.- Procedimiento para la concesión de autorizaciones. _____	386
DECIMOTERCERO.- Plazos de autorización _____	387
DECIMOCUARTO.- Transmisibilidad de las autorizaciones. _____	387
DECIMOQUINTO.- Extinción de las autorizaciones. _____	387
TITULO IV. Normas de Utilización. _____	388
DECIMOSEXTO.- Normas de utilización. _____	388
DECIMOSEPTIMO.- Prohibiciones. _____	389
DECIMOOCCTAVO. - Protección de datos. _____	389
TITULO V. REGIMEN SANCIONADOR. _____	390
DECIMONOVENO.- Faltas. _____	390
VIGESIMO.- Reparación de daños. _____	390
DISPOSICION FINAL _____	390



¿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.

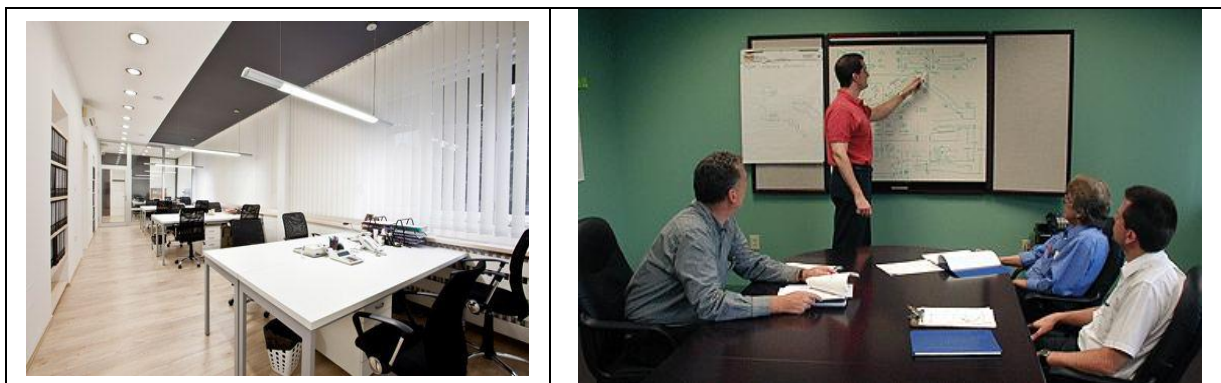
Además, sirve como otra opción, junto con la tradicional tercerización de servicios inmobiliarios: para minimizar la carga de personal y el día a día del mantenimiento, soporte, gestión de instalaciones y personal de conserjería, mantenimiento, etc.

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.