



FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES
GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS

NUEVAS FORMAS DE TRABAJO.

COWORKING.

Trabajo Fin de Grado presentado por Juan Luis Díaz López, siendo el tutor del mismo el profesor Luis Andrés Zambrana.



FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES
GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS

TRABAJO FIN DE GRADO
CURSO ACADÉMICO [2019-2020]

TÍTULO: NUEVAS FORMAS DE TRABAJO. COWORKING.

AUTOR: JUAN LUIS DÍAZ LÓPEZ

TUTOR: LUIS ANDRÉS ZAMBRANA

DEPARTAMENTO: Economía Aplicada II

TÉRMINOS CLAVE:

**COWORKING; OFICINASTRADICIONALES; ESPACIO COMPARTIDO;
COTRABAJO; COMUNIDAD; GESTIÓN; WORKSPACE; HACKERSPACES; HAT
FACTORY; FREELANCE; EMPRENDEDORES; COMPARTIR; CORPWORKING;
CORPORATIVO; COLIVING.**

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
DEFINICIÓN DE COWORKING	7
Elementos fundamentales para un espacio coworking.....	9
HISTORIA DEL COWORKING	11
DIFERENCIAS FRENTE A LA OFICINA TRADICIONAL.....	15
MAPA DE ACTORES	19
Promotores del coworking	19
Community Builder.....	21
Usuarios (Coworkers)	22
TIPOLOGÍA.....	29
FACTORES A FAVOR Y EN CONTRA.....	39
Ventajas del Coworking	39
Inconvenientes del Coworking.....	40
ACTUALIDAD DEL COWORKING	41
Evolución a los espacios flexibles.....	43
Rentabilidad de los espacios flexibles.....	44
Usuarios y Patrón de uso.....	45
Demanda de los espacios flexibles.....	46
Uso del espacio	47
COWORKING EN ESPAÑA	50
Espacios coworking en Andalucía	52
Cambio de tendencia	53
Corpworking	54
“Corpworking” en Sevilla.	56
¿CUÁLES SERÁN LAS TENDENCIAS EN COWORKING?	58
Coworking rural	58
Job Sharing.....	59
Coliving.....	60
SITUACIÓN ANTE COVID-19	63
CONCLUSIONES	65
BIBLIOGRAFÍA.....	66

INTRODUCCIÓN

Compartir es una característica que, cada vez en mayor medida, caracteriza el día a día de nuestra sociedad, no tanto como un acto de voluntad como de necesidad dada la, cada vez mayor, dificultad de acceso a recursos, como por ejemplo, quizás el más significativo, el espacio.

La mayor barrera de acceso a los recursos que justificaría la búsqueda de “lo compartido” es, sin duda, la económica. Por tanto, en muchos de los casos empuja a compartir el hecho de abaratar costes de alquiler, o la obtención de diferentes tipos de suministros.

Un ejemplo que podríamos tomar sería en el ámbito de nuestras vidas y labores diarias, en el que se está comenzando a crear espacios compartidos para la vivienda. La finalidad de dichos espacios sería la de aprovechar diferentes servicios y zonas de las viviendas que están en desuso, o que no se utilizan lo suficiente, para sacarles más partido.

Al mencionar dichos espacios, nos estamos refiriendo tanto a espacios en la vivienda personal, como podría ser el alquiler de una habitación, o de tu plaza de garaje; como a espacios en zonas comunes del edificio: espacios para implantar servicios de guardería comunitaria, zonas comunes de lavandería, zona Wi-Fi compartida, zonas de gimnasio o habitaciones de invitados, con sistemas de rotación entre los miembros de la comunidad (para así no llegar a conflictos entre los dichos miembros). En definitiva una infinidad de servicios que se abrirían en su gran mayoría al público, con el fin de lo ya mencionado antes, obtener ciertas rentas que servirían para abaratar los gastos de comunidad, o para lucrar a los miembros de la comunidad de vecinos y darles un valor añadido a espacios inutilizados.

De esta tendencia aportada como ejemplo van a aparecer términos como el “Coliving”, en el que indagaremos a fondo a lo largo de este trabajo.

Otro ejemplo de barrera económica, que vendría al caso, sería el precio del metro cuadrado de oficina en venta o alquiler. Si nos situamos en la capital de España, el precio medio de alquiler de oficinas se ha situado en 36 €/m² en 2019, registrándose un incremento del precio medio de 10,4% respecto al año anterior. Eso sí, el incremento comentado se suele dar en zonas principales de negocios como el Paseo de la Castellana, o la zona de Colón.

Este incremento, más o menos generalizado, del precio del metro cuadrado podría explicarse por el aumento de la demanda de centros de negocios y oficinas.

Gráfico 1: Impulso en la demanda de oficinas. (Fuente: JLL)



Según el último informe de JLL sobre la coyuntura del mercado de alquiler de oficinas (Noviembre de 2019), la contratación de espacios de oficinas en Madrid y Barcelona superaba al año anterior en un 30%.

Otra barrera con la que nos topamos y nos impulsa a compartir es la situación de precariedad laboral, más concretamente, la situación en la que los trabajadores se encuentran en una posición de inferioridad respecto a las empresas, viéndose obligados a aceptar, debido a la escasez de empleo, peores condiciones laborales, con su correspondiente retroceso en los derechos sociales y laborales adquiridos.

Las principales situaciones de precariedad laboral que podemos observar hoy en día son:

- Temporalidad excesiva de los contratos: inestabilidad laboral, que contribuye a aumentar la precariedad laboral debido a la generación continua de situaciones de desempleo, y la pausa en la obtención de ingresos económicos.
- Salarios reducidos: la poca oferta y el exceso de demanda de empleo permiten a las empresas poder conseguir mano de obra a cambio de salarios tan bajos que llegan a ser insuficientes para poder cubrir las necesidades mínimas vitales.
- Subordinación en cadena y exceso de subcontratación: Es un ciclo llevado a cabo en la práctica empresarial que consiste en adjudicarse, por un precio, la ejecución de un trabajo u obra, subcontratando la totalidad o parte de ella a otras empresas, de menor tamaño y plantilla, por un precio inferior. La empresa subcontratada, a su vez, puede repetir la jugada y sub-subcontratar, por un precio inferior, la tarea que se le adjudicó. Así sucesivamente hasta llegar a las microempresas, que acaban ejecutando materialmente el trabajo por una cantidad muy inferior a la que el promotor pagó por él.

En definitiva, factores como las barreras económicas de asunción de los gastos que conllevan para empresas y autónomos las oficinas tradicionales y todos los servicios que en ellas se disponen para llevar a cabo con éxito la actividad empresarial, junto con la precariedad en la que se ve inmersa el mercado laboral mundial, han ido propiciando la consolidación de los espacios coworking u oficinas compartidas.

En estos espacios, básicamente, van a convivir diferentes tipos de profesionales, compartiendo zonas de trabajo y servicios. Los intentaremos desglosar y explicar con claridad, avanzando en la línea evolutiva que han llevado a cabo a lo largo de su historia reciente.

Es por ello por lo que conforme vayamos avanzando en la investigación, van a ir apareciendo nuevos términos y filosofías de trabajo, con una idea central muy clara: Compartir, junto a la Economía Colaborativa, al igual que el objetivo común será el de cubrir las necesidades de una demanda insatisfecha por parte de empresas y trabajadores.

“Y es que han llegado para quedarse.”

DEFINICIÓN DE COWORKING

La traducción literal de esta palabra al castellano sería la de “cotrabajo”, lo que está estrechamente relacionado con el trabajo cooperativo, o el trabajo compartido.

En este Trabajo de Fin de Grado nos vamos a referir mayormente a dicho término con su anglicismo “coworking”, aunque el neologismo “cotrabajo” estaría igualmente bien dicho, ya que hablamos de una palabra bien formada en español, cumpliendo con las normas de la Ortografía sobre la escritura de los prefijos.

Una vez que hemos especificado como va a aparecer en nuestro trabajo, trataremos de ampliar el concepto de coworking, a partir de una recopilación de diferentes definiciones.

Vamos a comenzar con definiciones más técnicas, a las que iremos añadiendo otras con una mayor profundidad, para así intentar construir una definición personal a la vez que completa.

Según *economipedia*, el coworking es definido como:

“Es el espacio físico de trabajo compartido, donde varias empresas pequeñas, startups, autónomos o profesionales independientes pueden llevar a cabo su actividad en un mismo lugar.” (Carazo Alcalde, J).

Si consultamos el website *Think&Start*, encontraríamos la siguiente definición:

“El coworking es una forma de trabajo, donde profesionales independientes, emprendedores, Freelancers y pequeñas empresas (PYMES) convergen y comparten un espacio laboral físico.” (Rodríguez M. E.)

Desde el punto de vista del consultor, especialista y pionero en España en la creación y gestión de estos espacios, Javier Moral, lo va a definir como:

“Espacio de trabajo compartido e inspirador, que impulsa y fomenta la co-creación, y donde siempre hay alguien preocupado en crear Comunidad y valor añadido.” (Moral, J).



Imagen 1: Javier Moral. (Fuente: Socialketing.eu)

Por último, vamos a tomar como referencia a la *Comunidad Coworking*, que es la primera plataforma en España especializada en encontrar espacios de trabajo compartido, y en ella es definido como:

“Coworking es una filosofía de trabajo y de vida, que permite a profesionales de diferentes sectores, compartir un mismo espacio de trabajo sin perder su independencia.” (Comunidad Coworking).



Imagen 2: Logotipo Comunidad Coworking. (Fuente: Twitter)

De la unión de todas las definiciones anteriormente expuestas, os vamos a proponer la siguiente definición:

“La forma de trabajo, en la que se establece un acuerdo entre diferentes tipos de profesionales (freelancers, startups, PYMES...), mediante el cual se proporciona un espacio tanto físico como virtual, en el que se comparten una serie de servicios comunes, ya sean servicios típicos de oficina tradicional (impresora, Wi-Fi, Aseos...), como otros servicios innovadores (guarderías, cafetería, zona recreativa...), con la finalidad de incurrir en menores gastos y aumentar la eficiencia, a partir de la comunicación entre estos profesionales y la libertad e información.”



Imagen 3: Título de coworking. (Fuente: coworkingfy.com)

Por tanto, lo que hace diferente de lo tradicional al espacio coworking es la riqueza en conocimiento que se alberga en dicho lugar, donde se van a juntar diferentes tipos de empresarios, sobre todo autónomos, y van a disponer del material necesario para llevar a cabo sus proyectos, con una máxima fluidez del conocimiento.

Elementos fundamentales para un espacio coworking

A continuación queremos explicar cuáles son los elementos fundamentales para el correcto funcionamiento de un espacio coworking, y para ello vamos a hacer referencia a una publicación de Erik van den broek en “*La Multinerie*”, haciendo referencia al post de dicho foro acerca de “*La Pyramide de Maslow du coworking*”.

En dicha publicación se aplica a los espacios coworking la famosa pirámide de las necesidades humanas de Maslow.

Si recordamos, en dicha pirámide las necesidades que se presentan en la base tienen que ser satisfechas antes de pasar al siguiente nivel, y así sucesivamente. La pirámide de Maslow comenzaba por las necesidades fisiológicas, luego progresa a las necesidades de seguridad, amor y pertenencia, estima y autorrealización.

Siguiendo esta misma dinámica, vamos a presentar la pirámide de coworking, la que podría verse como en el *Gráfico 2*.

Gráfico 2: Artículo de Erik Van Den Broek. 2012 (Fuente: La Multinerie)



1. Necesidades Básicas:

Son las necesidades fisiológicas del trabajador interdependiente (Lo mínimo que se debería cubrir). Se debería proporcionar en un espacio coworking:

- Una conexión Wi-Fi fiable.
- Una mesa de escritorio cómoda.
- Equipo de oficina (impresora, escáner...)
- Espacios destinados para almacenamiento (casilleros).
- Sala de reuniones.
- Comida y bebida, tanto dentro del espacio, como que la zona de alrededores disponga de lugares para comer.
- Proximidad (que no esté localizada en zonas lejanas).
- Habitación silenciosa y tranquila, para poder concentrarse en el trabajo.

2. Necesidades de Seguridad:

Al ser trabajador independiente, no se tienen fuentes de ingresos seguras, por lo que es difícil saber cuánto vas a generar cada mes. Aparte te haces cargo de tus propias responsabilidades. Para lidiar con la incertidumbre, el coworking debe proporcionarte:

- Seguridad financiera: solo se paga por el tiempo que se pasa en el espacio, pudiendo ajustar los gastos a las fuentes de ingresos.
- Consejo externo y profesional para tus proyectos.
- Confianza entre cotrabajadores.
- Atmosfera relajada y con buen ambiente.

3. Amor y sentido de pertenencia:

Las personas que convivan en el espacio coworking tienen valores y estilos de vida comunes, siendo estos trabajadores parte de un equipo, viviendo, trabajando y actuando juntos. Por ello habrá que proporcionarles:

- Eventos tanto profesionales, como no profesionales.
- Afinidad entre los miembros (relaciones amistosas).
- Una “visa” de coworking, que permita a los miembros el sentirse parte de una comunidad global de cotrabajadores.
- Proyectos colectivos entre sus miembros (aumento de iniciativas).

4. Estima:

Tener un lugar de trabajo agradable, un ambiente estructurado, y una comunidad cuyos miembros se asemejan entre sí y se apoyan. El marco existe para que todos puedan expresarse.

- Ser reconocido tanto por tus habilidades técnicas, como por tus habilidades sociales.
- Convertirte en un miembro activo de la comunidad.
- Contar con una audiencia para tus proyectos.

5. Autorrealización:

Sería el nivel más alto de la pirámide, y por consiguiente, el que todos soñamos con alcanzar. Estos espacios serán útiles para alcanzarlos debido a:

- Estar en un ambiente estimulante y creativo que impulsará tus habilidades.
- Mejorar constantemente mediante charlas cotidianas con tus compañeros (interacción diaria).
- Vivir y trabajar de acuerdo con tus valores.
- Compartir tus conocimientos (transmisión del conocimiento).

(Van Den Broek, E.)

HISTORIA DEL COWORKING

Las primeras pinceladas de esta filosofía comienzan a aparecer de la mano de la era de las TIC's, la que ha cambiado la forma en la que tenemos acceso al conocimiento.

El mayor impacto de innovación tecnológica ha sido Internet, mediante el que se produjo un cambio global en la forma de entender la economía y las empresas.

Nacieron de esta forma las empresas-red, las cuales son un conjunto de empresas jurídicamente independientes, pero con fuertes vínculos asociativos y ligadas por el mismo ciclo productivo. Son uniones de las experiencias y expresiones de las TIC's, junto a las posibilidades que nos ofrecen las nuevas tecnologías de la información a la hora del control y la coordinación de procesos.

(AM Artiles, 1994)

Lo que conocemos hoy en día como coworking y sus variantes, no nacieron de la noche a la mañana, sino que se ha transformado a lo largo de la historia reciente, a través de una serie de sucesos más o menos importantes.

En este apartado trataremos de hacer un breve resumen de los que creemos más importantes y simbólicos en esta historia reciente del término:

Podríamos datar la concepción de espacios de trabajo compartido sobre finales del siglo XX.

Y es en el año 1995, cuando se funda en Berlín la C-Base, uno de los primeros *hackerspaces*² del mundo. Se trataba de un lugar físico donde las personas trabajaban y se conocían, compartiendo conocimientos de software, hardware y redes de datos, siendo este el antecedente más claro de los espacios coworking.

En particular, en este hackerspace existe el mito de que contiene pedazos de una estación espacial destruida llamada "c-base", de la que se encuentran dispersos por el centro de Berlín.



Imagen 4: Sala del C-Base, Berlín.



Imagen 5: Bernie Dekoven.

Cuatro años más tarde, en 1999, llegaría la creación del "coworking" como concepto, definido por Bernie Dekoven para describir el "trabajar juntos como iguales".

Meses después se creó en Nueva York el primer espacio de coworking, 42 West 24, una oficina que aun continua hoy en día ofreciendo sus servicios.

² Hackerspaces: sitio de encuentro para conocer, socializar, y colaborar con gente con intereses en ciencia, en nuevas tecnologías...

En 2002, en Viena, nace Schraubenfabrik, el cual se considera el primer espacio europeo de trabajo compartido, bajo el título de “Community center for entrepreneurs” (centro comunitario para emprendedores). Esta iniciativa surge de dos emprendedores, junto a colaboradores y socios con diferentes profesiones.

La Schraubenfabrik consiguió integrar en el concepto de coworking la unión de profesiones muy diversas y la necesidad de vencer la soledad laboral que se genera al trabajar desde casa.



Imagen 6: Spiral Muse.

Pero no es hasta 2005, cuando abrió el primer coworking oficial, en San Francisco, a través del programador Brad Neuberg. Surgió como cooperativa sin fines de lucro, y ofrecía ocho mesas dos días a la semana, wifi gratuito, almuerzos compartidos, descansos para la meditación, masajes y paseos en bicicleta, etc.

En la siguiente ilustración podemos observar un anuncio publicitario de dicho centro, en el que animaban a contratar los servicios de este espacio.

Coworking: Community Office Space for Writers and Programmers

Tired of working from coffee shops every day?
Miss community and structure in your work life?
Try Coworking!

Coworking is community office space for self-employed developers and writers.
Our office is in a beautifully converted Victorian in San Francisco. We meet Monday and Tuesday, from 9 AM to 5:45 PM.



Members have access to free WiFi; a beautiful garden; support in setting and achieving work goals; a full kitchen and attached coffee shop; a healing space with massage therapists; and more.

We are a non-profit co-op with low, monthly rates. Feel free to drop by the space on Mondays and Tuesdays to try it out for free up to four times. We are limited to five total members, so act quickly!

We are located in the [Spiral Muse](#) house at 3387 22nd St., near Guerrero in San Francisco.

Questions? Contact Brad Neuberg at 510-938-3263 or bkn3@columbia.edu



Imagen 7: Anuncio del primer coworking oficial, San Francisco.

Un año después, el espacio cerro, y en su lugar se instaló el Hat Factory, el cual sería el primer espacio a tiempo completo denominado “coworking space”.

En este momento nació una red de espacios coworking llamada “Hub”. El primero de ellos se estableció en Londres, y desde entonces se han creado más de 40 espacios en cinco continentes distintos. Se trata de la mayor red de coworking que existe hoy en día.

En el año 2007, el término “coworking” fue considerado como tendencia y empezó a formar parte del discurso de los medios de comunicación norteamericanos, y en los principales buscadores webs, como sería el caso de Google, donde se hace tendencia en las búsquedas de los usuarios, y a la vez empiezan a salir términos relacionados como “oficina compartida” o “espacios de trabajo compartido”.

Con el boom de esta nueva forma de trabajo, se publica en 2009 el libro “I’m Outta Here!” (¡Estoy fuera de aquí!), cómo el coworking está dejando las oficinas obsoletas, de Todd Sundsted, Tony Bacigalupo y Drew Jones, el cual ponía de manifiesto la evolución del concepto de trabajo autónomo. (Pérez, I. 2014)

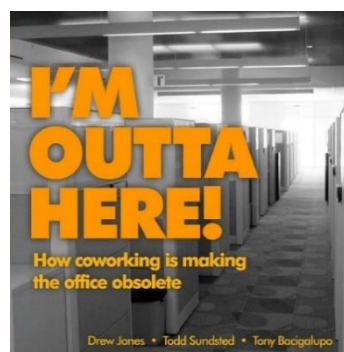


Imagen 8: Portada libro I'm outta here!

En este mismo año se comienza a publicar la primera revista online sobre coworking, con sede en Berlín, la cual cubre todos los aspectos del coworking, escribiendo artículos sobre el desarrollo, la función y el diseño de los espacios dedicados a esta filosofía.

El 9 de Agosto de 2010 se celebró el primer #coworkingday, y cuya tradición se mantiene, conmemorándose cada año durante ese día en todos los espacios de coworking del mundo.



En 2011, Felena Hanson lanza el Hera Hub, un espacio compartido y acelerador de negocios, que se centra exclusivamente en ayudar a mujeres de negocios y a freelancers, para que puedan innovar, colaborar entre ellas y desarrollar ideas.

Imagen 9: Logo Hera Hub

El verdadero boom de los espacios coworking viene a partir de la gran crisis económica mundial. Como bien explica Moriset (2013), “fue el ambiente de bancarrota, de despidos masivos y de bajos salarios lo que fomentó que muchos profesionales decidieran seguir su camino como freelancers buscando asilo en los espacios de coworking, creando nuevas comunidades coworking”. Peuter y Vivant añaden: “la realidad del coworking está marcada por la precariedad”.

(Moriset, B., 2013)

Por tanto, según estos autores, si no se hubiese dado esta circunstancia de crisis y de trabajo precario donde muchos trabajadores no se hubiesen visto en la obligación de buscar otras alternativas de trabajo, quizás hubiesen menos Freelancers, emprendedores, PYMES o Startups, y por consiguiente, no se hubiese desarrollado y arraigado tanto el trabajo colaborativo en las sociedades actuales, ni se hubieran manejado los niveles tan altos de crecimiento de espacios coworking y todo lo que es relacionado a este término.

En el mismo año (2013) se lanza el primer plan de seguro médico específico para espacios coworking, por Coworking Ontario. Esto significaba que por primera vez, los trabajadores freelancers y similares, los que históricamente carecían de respaldo por parte de las empresas, podrían recibir este tipo de ganancias por parte del proveedores de oficinas de trabajo.

A tal punto llega la extensión de la esta filosofía, que las grandes compañías comienzan a trasladarse a estos espacios desde las oficinas tradicionales, aspecto que será tratado más adelante de este mismo trabajo.

Por adelantarnos un ejemplo, en 2016, la empresa británica dedicada a la banca y servicios financieros, HSBC, trasladó unos 300 trabajadores desde sus oficinas hacia un espacio coworking.

Otro ejemplo que a tomar sería el de la consolidada compañía de tecnología y consultoría, IBM, que actualmente tiene a 800 de sus trabajadores distribuidos en diferentes espacios de la red de coworking WeWork.

Observamos como con el paso de los años la tendencia de estos espacios va en alza.

Si nos vamos a las estadísticas del censo global de coworking para 2017, en comparación con los datos del año anterior, observamos como los espacios crecieron un 22% (en el mundo) llegando a los 13.800 espacios, y el número de miembros un 41%, siendo el total de coworkers 1.180.000.

DIFERENCIAS FRENTE A LA OFICINA TRADICIONAL

Uno de los motivos que impulsó a la creación de espacios compartidos fue principalmente, porque la mayoría de los trabajadores por cuenta propia no se podían permitir el alquiler de una oficina tradicional, y que éstas no se asemejaban a la evolución de la demanda de espacios de trabajo por parte de las nuevas generaciones de trabajadores.

Es por ello, por lo que nos vemos obligados a contestar la siguiente pregunta, llegados a este punto del trabajo, y ésta sería la de cuáles son las diferencias entre estos dos espacios de trabajo. (¿Cuáles son las diferencias entre estos dos tipos de espacios?)

La respuesta a esta pregunta sería que entre los espacios coworking y las oficinas tradicionales podemos encontrar infinidad de diferencias. De ahí la evolución en estos últimos años de uno, y por consiguiente, el declive del otro. Para no extendernos en exceso, vamos a nombrar a continuación las que creemos que son clave para poder distinguir ambos espacios:

- **Periodo de contratación del alquiler.**
En este aspecto vamos a encontrar una gran diferencia, y es que el tiempo que arrendamos estos espacios oscila enormemente según al tipo que nos refiramos. El periodo estimado de contratación del servicio coworking es bastante más corto, llegando a ser por días e incluso por horas, mientras que el de la oficina clásica suele estar entre 3 y 5 años. Por tanto la inversión tendría un menor riesgo para el inquilino, como para el arrendador, ya que si fracasara el inquilino en su aventura empresarial, no dejaría una deuda de arrendamiento en este espacio.
- **Zonas de trabajo.**
Al hablar de las diferentes zonas de trabajo que podemos encontrar según el espacio al que nos referimos, tenemos que enfrentar, por un lado, a los espacios cerrados y segmentados que nos ofrecen las oficinas tradicionales, con espacios grandes, diáfanos y comunes que nos encontramos en las oficinas coworking, que nos van a permitir libertad de movilidad en la zona de trabajo. Estos últimos espacios van a ser compartidos por los distintos coworkers, con el objetivo de crear una comunidad entre estos miembros y realizar un constante Networking.
- **Precio del m^2 .**
Referente a esta diferencia, vamos a encontrarnos con un distanciamiento entre estos dos espacios debido a la utilidad que se le da al espacio (al hablar de m^2). En las oficinas tradicionales, alquilamos según la cantidad de m^2 , por tanto, ofrecer diferentes espacios de confort a los trabajadores tendrá un coste muy elevado, mientras que en los espacios coworking, las instalaciones comunes vienen incluidas en la tarifa. En conclusión, en un espacio coworking pagas por lo que realmente usas, rentabilizando todo el gasto del alquiler en tu actividad empresarial.



Imagen 10: Zona de trabajo de "Campus Madrid" by Google

- **Servicios prestados.**
Otro de los aspectos más relevantes que nos encontramos a la hora de enfrentar dichos espacios entre sí. Por una parte, en espacios orientados a compartir, nos vamos a encontrar por norma general con una gran cantidad de servicios incluidos, que como ya hemos mencionado en este trabajo, van desde café, fútbolín o mesas de billar, hasta espacios dotados de grandes tecnologías, con oficinas inteligentes e innovadoras.
Por contrario, en las oficinas tradicionales se tendrían que llevar a cabo grandes gastos para alquilar dichos servicios extras, lo que llevaría a una innovación mucho más atascada, y a unas instalaciones en las que no sería posible una fluidez para que se de dicha innovación.

- **Ubicación.**
En lo referente a la ubicación que toman estos espacios, según diferentes estudios, los espacios coworking por norma general suelen estar situados en localizaciones céntricas, con una buena conexión con el transporte público, y cerca de áreas de uso residencial y comercial. Es por ello, que este aspecto es uno de los grandes incentivos de estos espacios. En la *Imagen 11*, podemos observar un mapa de Madrid y en él están ubicados los diferentes espacios coworking que alberga, concentrándose la mayoría en conas céntricas y residenciales.

En el caso de la ubicación de una oficina tradicional, alquilar una con las dimensiones que éstas conllevan, en estas zonas céntricas de las que hemos hablado antes, puede elevar mucho el precio, por lo que este tipo de oficinas vamos a encontrarlas en zonas más descentralizadas, incluso en las afueras y periferias de las ciudades.

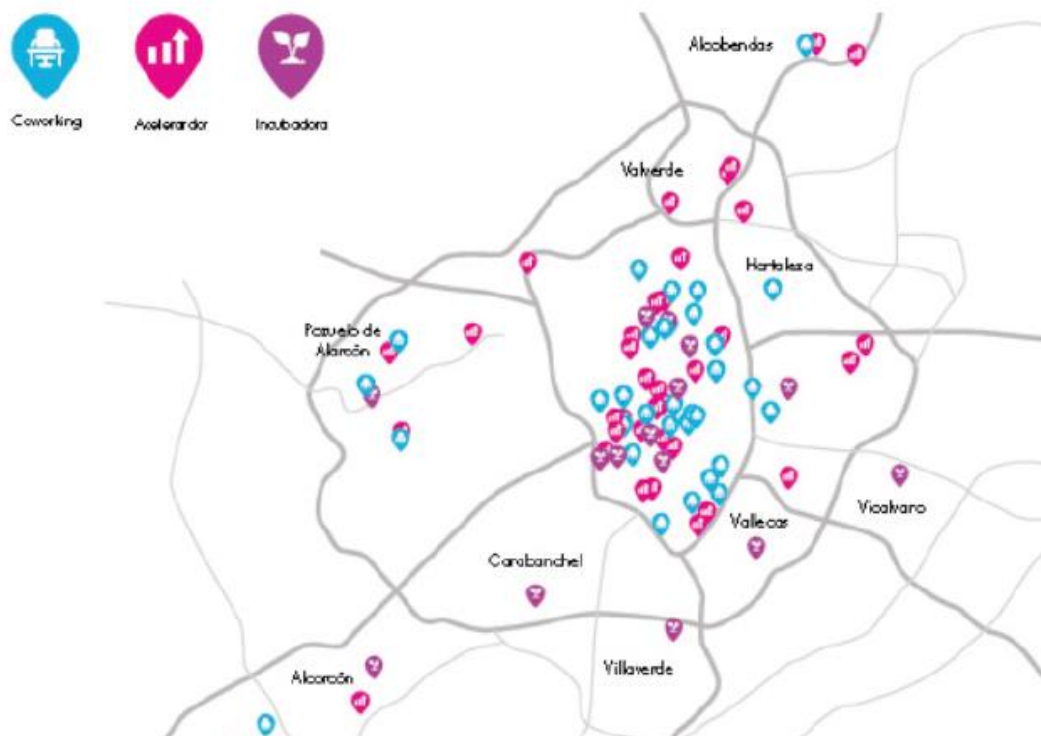


Imagen 11: Ubicación de espacios coworking en Madrid (Fuente: CBRE)

- **Contrato de Alquiler.**
Mientras que el contrato de alquiler de oficinas tradicionales se rige por la Ley de Arrendamientos Urbanos, además de los pactos alcanzados por contrato, y de forma supletoria, por el Código Civil; en el caso de un contrato de alquiler coworking se va a dar una mezcla entre lo que habitualmente es un contrato de alquiler de local y un contrato de prestación de servicios.
Todavía existen muchas dudas jurídicas a cerca de estos contratos. Pero para evitar cualquier tipo de incidencia, lo mejor es buscar asesoramiento especializado y firmar un contrato de alquiler del coworking con una redacción lo más detallada posible.
Según la asesora *Cushman & Wakefield*, recomiendan incluir en el contrato de alquiler coworking los siguientes apartados:
 - Descripción del espacio de trabajo a utilizar, para diferenciarlo y que no haya ningún tipo de confusión al respecto.
 - Horarios y términos de uso de la oficina.
 - Importe del alquiler y forma de pago de este.
 - Servicios incluidos en el coste del alquiler, y si existen, costes extras relacionados con los servicios no incluidos que se pueden contratar por separado.
 - Condiciones de uso de los espacios que no son exclusivos y que pueden ser utilizados por más de uno de los coworkers, como por ejemplo las salas de reuniones.
 - Definición de la fianza si existe como garantía y descripción de su forma de pago y devolución a la finalización del contrato.
 - Resumen detallado de los derechos y las obligaciones que la persona que firma el contrato asume como coworker y usuario del espacio de trabajo colaborativo.
 (Cushman&Wakefield, 2019).

Tabla 1: diferencias oficinas y coworking. (Elaboración propia)

FACTORES	OFICINA TRADICIONAL	ESPACIO COWORKING
ALQUILER	Contrato mínimo de 3 a 5 años.	Contrato flexible (1 año, 1 mes, 1 día)
SERVICIOS COMUNES	Son para el inquilino y trabajadores de la empresa.	Son para todos los trabajadores miembros del coworking.
PRECIO	Depende de los m^2 totales.	Depende del grado de privacidad y pertenencia.
INSTALACIONES	El inquilino dota a su oficina de los servicios extra, según las necesidades de su empresa.	Dispone de todos los servicios e instalaciones más innovadoras.
UBICACIÓN	Periferia o zonas descentralizadas.	Zona céntrica y con buena comunicación.
CONTRATO	Contrato de alquiler.	Contrato de alquiler más prestación de servicios.

“Los espacios flexibles, nos permiten ahorrar de manera consecuente y generar flexibilidad y agilidad a la hora de trabajar. A partir de aquí, la idea es llevar este modelo de trabajo a cada vez más lugares, para que emprendedores y empresas puedan dar una clara respuesta, de manera flexible, a las necesidades de desarrollo y emprendimiento de sus proyectos”.

(Philippe Jiménez, country manager en España de IWG.)

Aparte de lo anterior, para los que prefieren la elevada privacidad que le proporcionan las oficinas tradicionales ante la filosofía del “compartir” de los espacios colaborativos, también existen las opciones de arrendar despachos privados dentro de los espacios coworking.

Mientras que para acceder a estas ubicaciones con una oficina tradicional debes pagar altas sumas de dinero en alquiler o compra inmueble, pagos de impuestos y servicios, en el despacho privado de los coworking puedes acceder a esta forma de privacidad sin tener que disponer de un presupuesto abultado.



Imagen 12: MOB-Makers of Barcelona.

Si volvemos a lo que se refiere a los espacios compartidos, un dato que encontramos en un informe llevado a cabo por *Google Trends* define muy bien cuál es la filosofía de estos espacios, y es que según dicho informe, el 56% de la media de coworkers sabe el nombre de todos los compañeros que trabajan en su mismo espacio, y que más del 70% de los miembros tienen una vida más saludable que trabajando en oficina tradicional, llegando a concentrarse mejor.

MAPA DE ACTORES

Una vez que hemos definido qué es un espacio coworking, y hemos visto la evolución a lo largo de su corta pero intensa historia, hacemos una clasificación acerca de los actores que forman la comunidad de estos espacios.

Si realizamos una tipología según la función que desempeñan en las oficinas compartidas, podemos diferenciar entre: Promotores, Community Builder y Coworkers.

Promotores del coworking

Es el inversor o grupo de inversores, que crean el espacio coworking.

Como promotor, entre las principales tareas a realizar, encontraríamos la Gestión y dirección del negocio, captación de nuevos clientes, control del cumplimiento del contrato, revisión y mantenimiento del material, entre otras.

A continuación queremos destacar una resumida guía de actuación que debe llevar a cabo cualquier persona que tenga en mente crear un espacio de esta tipología, siendo los aspectos claves las licencias, las condiciones de arrendamiento y el contrato de suministros.

Respecto a las licencias necesarias, actualmente no existe ninguna en concreto para la apertura de estos centros, sino que habrá que aplicar diferentes regulaciones en función de las distintas actividades que se lleven a cabo en él, y comprobar si la licencia del local se adapta al uso que se le va a dar, ya que en estos espacios se van a llevar a cabo actividades de diversa índole.

Por lo general, las licencias necesarias sobre los espacios coworking van a ser:

- Inscripción en el registro de contribuyentes, en el régimen que más convenga, simplificado o general.
- Solicitud de licencia de uso del suelo, edificación y construcción ante el municipio correspondiente.
- Licencia de Apertura de Establecimientos ante el Ayuntamiento donde se radique la actividad.
- Ley de protección de Datos, Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, Ley de prevención de Riesgos Laborales.
- Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- En cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, informa que los datos personales que se proporcionan deben ser incluidos en los ficheros automatizados de datos de carácter personal titularidad de la empresa de alquiler, cuya finalidad es la realización de tareas propias de la gestión de la empresa en el ámbito de sus competencias. Si se desea se pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiéndose a cualquier punto de actividad empresarial.

La recomendación a la hora de crear un espacio coworking es la de informarnos en el ayuntamiento dónde se vaya a desarrollar la actividad, debió a que las competencias de regulación de licencias van a depender de cada ayuntamiento, siendo variados los requisitos para su obtención y el importe de sus tasas.

Por lo que respecta a las condiciones del contrato de arrendamiento, se debe tener la información correcta acerca de si dicho contrato te permite el subarrendamiento, o de lo contrario podría suponer un gran problema. Al mismo tiempo, debemos prestar gran atención a los impuestos y retenciones que se deben pagar como inquilino del espacio, ya que estos datos nos darán una visión más precisa del retorno de la inversión.

Para finalizar esta pequeña guía de actuación, nos quedaría la cuestión referente acerca de los contratos de suministros. Con ello nos referimos a el pago de las facturas de luz, agua y gas, que van a quedar a nombre del arrendador. En términos fiscales, al no tener las facturas a nombre del coworking que hemos creado nos será bastante perjudicial a la hora de la presentación de impuestos. Por este motivo, la actuación común es la de anexar las facturas de suministros al contrato de alquiler con el dueño del local, cambiando así la titularidad de dichas facturas.

La maduración del coworking ha llegado al punto en el que es fácil observar las diferentes ventajas ligadas a estos centros de negocio, por ello se está promoviendo que aparezcan promotores públicos de estos espacios. Esta práctica se considera, en muchos casos, desleal desde el sector privado. (Tomás, D.)

Ante este aspecto, Ramón Suarez, presidente de la Asociación Europea de Espacios Coworking, explica: “La solución sería la promoción por parte de los poderes públicos por parte de la demanda y no de la oferta. Es decir, en lugar de abrir espacios públicos, lo que deberían hacer es dar cheques de coworking a utilizar en cualquiera de los centros existentes en la ciudad o en algunos que quieran hacer algún tipo de descuento.”

Carlos Tocino, fundador del Community Coworking Madrid añade: “Debemos pasar de un modelo de intervención del sector público en el sector privado a un modelo de colaboración público-privada. Proyectos como el cheque-coworker permiten desarrollar el tejido productivo a la vez que potencian el desarrollo de un sector en expansión, como es el del coworking.”

A partir de la inversión pública en espacios coworking, aparece lo que denominamos espacios coworking de retorno social, que se caracterizan por su implicación en el impulso de proyectos de valor social, es decir, deben tener la voluntad de aportar el talento de dicho espacio, y su experiencia profesional para ayudar a los ciudadanos del entorno. Esa aportación por parte de los coworkers busca, aparte de la voluntad social, la oportunidad de darse a conocer o la posibilidad de ser subvencionados tanto en su proyecto como el propio espacio coworking.

Un ejemplo a raíz de lo anteriormente mencionado sería Sinèrgic, primer espacio municipal de coworking de retorno social. Su misión es la de producir un impacto directo en la situación socioeconómica del barrio de Baró de Viver, en Barcelona.



Imagen 13: Coworking Sinèrgic, Barcelona.

Community Builder

La traducción al castellano de dicho término sería “constructor de comunidad”, y sería una persona que conecta y acelera las relaciones entre los miembros de la comunidad, así como con agentes externos. (Navarro, M. 2014)

Es una pieza fundamental dentro del espacio coworking, ya que su labor es la de motivar y conectar a los coworkers, para así conseguir crear una comunidad con intereses y valores en común, que todo vaya en una misma dirección dentro del grupo de profesionales.

Esta podría ser una definición global de lo que es el Community Builder, pero su rol va más allá de lo general del espacio coworking, ya que su papel es fundamental también en lo específico con cada uno de los coworkers, ya que realizará diversas actividades de soporte, funciones de coach, guía..., dando apoyo personal a cada miembro.



Imagen 14: Community Builder (webempresa.com)

Tabla 2: Tareas del Community Builder (Elaboración propia).

¿Qué necesidades debe cubrir un Community Builder?

- **Dedicar tiempo para conocer los perfiles de coworkers.**
- **Conectar perfiles y construir relaciones entre el espacio.**
- **Apoyar y motivar a través de eventos y actividades dinámicas (torneo de pingpong)**
- **Manejo de RRSS para dar a conocer el espacio colaborativo.**
- **Búsqueda constante de sponsors, partners³, o alianzas con empresas que aporten valor al espacio, ya sea monetario o en especie.**
- **Escuchar a los miembros para identificar desviaciones, corregir tarifas, nuevos servicios...**
- **Suscripciones y altas de miembros.**
- **Comunicación con coworkers (emails, boletines...)**
- **Free tours del espacio a potenciales miembros.**
- **Gestión con proveedores para el mantenimiento de las instalaciones (tinta, papel, café, agua...)**

Las generaciones más jóvenes, debido a las mayores cualidades que tienen a la hora de interrelacionarse con los demás, el gran manejo de las redes sociales y las habilidades comunicativas, muestran un gran desempeño como gestoras de las comunidades, como se explica en el artículo “Young People as Competent Community Builders”.

Esto también se debe a que asociamos a emprendedores y freelancers con gente de edad temprana, y que mejor conector entre dichos coworkers que alguien de esa misma edad.

³ Partners: relación que se establece entre dos o más empresas para obtener un mutuo beneficio.

Lo que ocurre es que la realidad es muy diferente a lo que suele esperarse de un entorno.

Un dato de bastante relevancia, según el *GEM (Global Entrepreneurship Monitor)* es que en 2019 la edad media del emprendedor potencial en España fue de 37 años. Es por ello, que recientemente hayan tomado fuerza términos como “*oldtrepreneur*”, que fusiona las palabras inglesas *old* (mayor) y *entrepreneur* (emprendedor). (Hernández, G.)

Por concluir de alguna manera el tema que concierne al Community Builder, no va a ser de mucha relevancia la edad que este posea, sino que lo que de verdad se va a demandar en esta figura es el trabajo que lleve a cabo de forma constante, para buscar conexiones entre los grupos de personas.

Usuarios (Coworkers)

Los diferentes profesionales que nos vamos a encontrar en los espacios coworking son denominados por el anglicismo “coworkers”. Estos coworkers buscan lo que tradicionalmente buscaban en los centros de negocio, pero piden a estos espacios otra atmósfera, otra energía.

El coworker es el alma de estos espacios, ya que sin ellos no tiene sentido seguir analizando el tema. Ser coworker además se traduce en poder hablar, compartir, opinar de diferentes temas para hacer que tu vida sea más fructífera y ganar calidad productiva de trabajo y personal.

“El coworker dota de vida, entusiasmo y sentido al espacio donde se ubica”.
(Elena; Blog blitz gracia)

El perfil medio del usuario suele presentar una edad media de unos 37 años según los datos recogidos por el GEM (Global Entrepreneurship Monitor), en 2019. Respecto al género, la mayoría de coworkers son hombres y solo un tercio son mujeres

Si nos referimos a las profesiones que desempeñan estos profesionales, podemos decir que las más comunes en los espacios de coworking son las relacionadas con las nuevas tecnologías, ocupando a más de la mitad de coworkers.

A nuevas tecnologías nos vamos a referir a un 44% de desarrolladores o diseñadores web, un 13% a relaciones públicas y marketing, y el 43% restante se lo reparten una mezcla de profesiones que pueden ser consultores, artistas, periodistas y empresarios.

Gráfico 3: Profesiones más comunes de los coworkers. Elaboración propia.



Gráfico 4: Lugar de trabajo anterior. Estado del coworking en España, 2017.



Más de la mitad de los coworkers que podemos encontrar en estos espacios trabajaban antes desde casa, llevando a cabo teletrabajo.

Y una pequeña parte (8%) cambió desde otro Coworking en el que trabajaba anteriormente.

Con el *Gráfico 4*, podemos corroborar como los Coworkers tienen un sentimiento de “estar en casa” en su centro de trabajo, llevándose a cabo una mínima transición entre un coworking y otro.

Un dato curioso que sacamos de la *Encuesta Mundial sobre el mundo coworking* es que, contrariamente de la creencia popular, los trabajadores independientes son la minoría dentro de estas comunidades, ya que solo el 44% son trabajadores independientes o freelancers, mientras que aproximadamente el 55% de los encuestados trabajan o poseen una empresa.

Tabla 3: características generales de coworker. Elaboración propia. (Fuente: Blitzgracia.com)

Características generales de un coworker

- **Es decidido:** Tiene claro lo que quiere y aventura a ello para conseguirlo. Le mueven tanto la pasión, como el convencimiento de que puede conseguir el objetivo que se ha marcado.
- **Tiene inquietudes:** Una persona que acuda a un espacio coworking, aparte del peso que tiene el ahorro, es alguien que quiere conocer, que quiere conectar e interconectar con otras personas, con interés de aprender y crecer.
- **Es colaborador:** Característica definitoria por naturaleza, la que de verdad habla de lo que es el coworking. Las habilidades que pueblan en estos espacios son colaboradores por naturaleza, aportan, crecen y crean con los demás.

Una vez visto el perfil general de usuario coworker, vamos a llevar a cabo una tipología de los diferentes usuarios que nos podemos encontrar en estos centros de trabajo.

Nómada Digital Coworkers

Un nómada digital o “digital nomad” es una persona que utiliza internet para desempeñar su ocupación y/o para vender sus conocimientos a otras personas o empresas.

Por ello, trabaja de forma remota, cuestión que le permite poder llevar una “vida nómada”, es decir, poder vivir viajando.



Imagen 15: Antonio G, Nómada Digital.

Son usuarios que no están quietos en ningún momento, es decir, van de un espacio coworking de una determinada ciudad a otra, sin establecerse en ningún sitio de forma permanente, y trabajando al mismo tiempo. Decimos trabajando al mismo tiempo debido a que llevan a cabo el teletrabajo, por lo que no precisarán de una sede.

Así, de la definición expuesta anteriormente podemos sacar varias características acerca de estos usuarios tan peculiares:

1. Libertad de movimiento: Trabajan a través de internet, lo que les permite estar en cualquier lugar del mundo mientras realizan su trabajo (también es conocido con el término “tra-viajar”).
2. Estilo de vida: Se comete un error si relacionamos el nomadismo digital como un tipo de profesión. Hay que verlo como una forma de vivir que aúna los cambios que se están dando a nivel laboral, junto con la decisión de tomar el control de tu propia vida.

Aunque reúne a toda clase de profesiones, la mayoría de estos coworkers son profesionales del Marketing Digital, que se han dedicado a plasmar su forma de vida en blogs o redes sociales (#digitalnomadas).

Conocen a la perfección el funcionamiento de todo el sistema y las herramientas que pueden utilizar a su favor, siendo su capacidad de adaptación muy elevada y llevando a cabo un constante aprendizaje.

Startups

Son empresas pequeñas o medianas de reciente creación, delimitadas en el tiempo, y normalmente, relacionadas con el mundo tecnológico. Son empresas nuevas con unas grandes posibilidades de crecimiento y, en ocasiones, un modelo de negocio escalable. Eligen los espacios coworking como lugar de trabajo, ya que el ambiente que se crea en estos espacios es muy distinto al de cualquier otro lugar, teniendo la oportunidad de aprender del resto de personas que conviven en dichos lugares. (Castro Abancéns, I.)

Nos ha llamado la atención el “*Startup Genoma Project*”, proyecto creado para determinar, basándose en parámetros medibles, cuáles son las claves que hacen que un emprendimiento resulte exitoso, y ayudar así a la creación de startups. Según este proyecto existen cuatro tipos de startups:

- **Automatizadora:** Tienden a automatizarlo todo y optimizar procesos hasta su mínima expresión. Las distingue, además, que sus estrategias se enfocan en igual medida en el producto y el consumidor, y adquieren clientes de forma autónoma.
- **Transformadora social:** Se caracteriza por la adquisición de clientes de forma descontrolada, en vez de enfocarse en un solo target⁴. De forma que la adquisición de clientes es exponencial, y a veces hasta caótica. Para ello utilizan innovadoras formas de crear experiencia de usuario y procesos de interacción muy sofisticados.
- **Integradora:** Suelen tener mercados pequeños. Sin embargo, cuentan con una pronta inversión, se fijan metas claras y están enfocadas en el producto. Aprovechan cada innovación en las tecnologías online de consumo y la rehacen a su manera, usualmente para brindársela a pequeñas empresas de terceros.
- **Retadora:** Estas suelen arriesgarse a proveer productos y servicios a las grandes compañías. Con una gran dependencia de la clientela, se enfocan en mercados específicos y emplean procesos de venta exitosos que se puedan repetir.

Tabla 4: Características clave startups. Elaboración propia. (Fuente: Think&Start)

Características claves de las Startups

- **Nada de política:** las ideas se juzgan por méritos, no por quien las trajo.
- **No es trabajo, es una misión:** hacer lo que siempre deseaste se convertirá en una meta.
- **Intolerancia a la mediocridad:** La startup no es para quienes evitan arriesgar y emprender.
- **Dinero disponible:** cada gasto es visto como necesario para el emprendimiento.
- **Equidad:** Dentro del proyecto, todos están construyendo algo importante. La espera dará como resultado una empresa de gran valor, a largo plazo.
- **Alineación perfecta:** Colocar gente ideal en los puestos ideales.
- **Buena comunicación:** Comunicación fluida, incluso en los peores momentos.
- **Fuerte liderazgo:** Un fuerte líder toma en serio la responsabilidad que se le encomienda, además de predicar con el ejemplo.
- **Respeto mutuo:** Respeta lo que hace cada integrante de tu equipo. Crea debates inteligentes sobre el desempeño del equipo.
- **Cliente:** Comprende a tu cliente, y se proactivo, de esta manera habrá mayor entendimiento.
- **Alta energía:** Ten las puertas abiertas para nuevos retos y nuevas ideas.
- **Diversión:** Un buen ambiente refuerza lo que está sucediendo en tu empresa.

⁴ Target: grupo de personas que debido a sus cualidades y características tienen un alto potencial, o tiene gran probabilidad de que puedan llegar a ser en el futuro un consumidor de nuestro producto o servicio.

Como ejemplo de Start-up conocida por la mayoría, y que tiene muy bien definidas las diferentes etapas por las que se deben pasar, podríamos poner el de la empresa *Glovo*.

Glovo es una Start-up que nació en Barcelona, que buscaba asemejarse a los servicios prestados en Estados Unidos denominados como “la última milla” del sector de distribución, es decir, encargados de distribuir un pedido a su comprador final.

Esta idea se basa en una sencilla App móvil que conecta el lado de la oferta con el de la demanda, es decir, a los restaurantes y bares de comida con las personas que solicitan dichos servicios.

Es ejemplo de Start-up que sale adelante y prospera, llegando a registrar en septiembre de 2017 ingresos por valor de 25 millones de euros, en una ronda de financiación donde tuvo a Rakuten como principal socio inversor.



Imagen 16: Repartidor de Glovo. (Fuente: glovoapp.com)

Actualmente tiene el objetivo de asentarse en todos los mercados en los que está presente, e introducir una nueva línea de negocio, SuperGlovo, la que permitirá a los usuarios una compra de productos de gran consumo de las principales marcas, y los repartidores se encargaran de llevarlas hasta las casas de estos usuarios.

Otro ejemplo de Start-up sería el de la empresa Cabify, nacida en 2011 y cuya misión es la de poner en contacto a usuarios particulares y empresas con las formas de transporte que mejor se adaptan a sus necesidades, a través de una app de móvil. La forma de marcar la diferencia está basada en el trato frente al usuario, pues ofrecen vehículos de alta gama, un trato excelente, agua e incluso una selección musical al gusto del propio cliente.



Imagen 17: Logotipo de Cabify. (Fuente: Twitter)

Freelancers

“El freelance o autónomo es aquella figura laboral en la que el trabajador ejerce su profesión por cuenta propia y no trabaja para otra persona o empresa, asumiendo los pagos a la Seguridad Social y contingencias comunes, cobrar o pagar la diferencia entre el IVA repercutido y el IVA soportado, o facturar por el servicio prestado” (Vázquez Gordillo, R.)

Existe una conexión muy estrecha entre los Freelancers y los Espacios Coworking, debido a que estos espacios serían una opción muy recomendable para estos trabajadores independientes, a raíz de una serie de factores:

- El bajo Coste, ya que al compartir gastos con el resto de las personas del espacio, resulta mucho más asequible alquilar el espacio de trabajo que se desea, al contrario que los elevados precios de alquiler de oficinas.
- Los servicios incluidos, que van a ir desde cafetería, a espacios lúdicos y de descanso, salas de reuniones, internet de alta velocidad, y a una infinidad, los que hemos enumerado anteriormente en este trabajo con una versión de la pirámide de Maslow, pero modificada con los elementos necesarios del coworking.
- Llevar a cabo Networking: Potenciar la cartera de clientes, establecer relaciones empresariales, desarrollar oportunidades de negocios, y compartir información. Puede que sea el factor más importante a la hora de trabajar en un espacio coworking.
- Crear una rutina de trabajo, la cual te lleve a un incremento de productividad, al separar la vida personal de la profesional. No es lo mismo estar trabajando en tu casa, sin ningún tipo de horario, que tener la rutina de trabajar en un lugar aclimatado para ello, estableciéndote un horario y una planificación, rodeado de profesionales.
- La dirección fiscal: A la hora de darte de alta como autónomo en la Seguridad Social, en el caso del autónomo que trabaje desde casa, deberá poner su dirección y datos personales. Si trabaja en un espacio coworking, podrá usarlo como dirección fiscal, y de esta forma no se mezclaría tanto lo profesional con lo personal.
- Deducciones fiscales del IRPF, como sería el caso del gasto en alquiler coworking.



Imagen 18: Pluriactividad del autónomo. (Fuente: Gestron.es)

El mundo de los freelancers es bastante amplio, por ello no nos vamos a meter profundamente en él, sino que vamos a intentar resumir los tipos de freelancers más comunes que nos podemos encontrar:

- Freelancer part-time: Estos autónomos trabajan a jornada parcial, es decir, que no emplean todo su tiempo en el trabajo. Suelen ser personas que buscan adquirir un dinero extra haciendo lo que les gusta. Sería una buena forma de empezar a ser freelancer, ya que no dejamos de lado completamente nuestra vida, pero vamos generando ingresos.
Algunos de los empleos más comunes que encontramos en esta tipología son: Escritores, asistente virtual, diseñador gráfico, programadores, fotógrafos, expertos en marketing digital y traductores.
Estos freelancers part-time suelen ser contratados por personas o empresas, para un trabajo específico.
- Freelancers pluriempleados: Son aquellos que tienen un empleo tradicional y a la vez ejercen de freelancer en sus hora libres para obtener unos ingresos mayores. Suelen ser los más comunes ya que es una opción de gran interés para aquellos que deseen elevar su capital de una forma más cómoda y sin tener que pasar todo el día en una oficina.
- Freelancers diversificados: Este tipo de freelancers se caracterizan por tener más de 2 empleos distintos en los que generan ingresos. Buscan trabajos temporales que puedan cumplir sin descuidar otro, por lo que los convierte en trabajadores independientes que pueden abarcar más de un proyecto a la vez de forma eficiente y puntual. La clave de esta tipología es no saturarse en la cantidad de trabajo, para conseguir cumplir sus expectativas y los plazos de tiempo estipulados.
- Freelancers empresarios: Estos freelancers convierten su trabajo en un negocio propio, de manera que forman una pequeña compañía con pocos empleados que suelen ser contratados temporalmente. Estos empresarios autónomos se encargan de buscar oportunidades de empleo que permita que sean desarrollados por su pequeña compañía.

Desde 2013 hasta la actualidad, se han registrado más de 83.000 nuevos freelancers en España, sumando en total el 10% de los trabajadores en activo. Cada vez hay más mujeres, son más cualificados, más creativos y con una visión de trabajo estable.

(Requena, A. 2019)

Una vez que hemos realizado una clasificación elemental de tipos de coworkers que nos encontraremos en dichos espacios, podemos llevar a cabo una tipología de espacios coworking con los que nos podemos topa en la actualidad.

TIPOLOGÍA

En el siguiente apartado, como venimos diciendo, nos hemos centrado en analizar los diferentes tipos de espacios compartidos que hemos ido descubriendo conforme avanzábamos en la investigación.

Todos tienen una filosofía común, y es la de compartir en lo referente al mundo laboral, pero aunque pueden tener una apariencia similar, cada uno va a tener sus peculiaridades, finalidades y su target de clientes diferentes.

Espacio Coworking de Intercambio.

Al referirnos a este espacio estaríamos haciendo referencia al típico coworking que encontraríamos en el mercado, siendo éste un centro común, en el que se establecen sinergias, intercambios de ideas y compañerismo entre todos sus usuarios, tanto en los buenos momentos (buen funcionamiento de una empresa allí establecida), como en los malos (el mal funcionamiento de varias startup con su sede allí). Además, suele enfocarse al público, con actividades esporádicas.

Es común que esté estructurado de forma horizontal y sin jerarquías, trabajando tanto los coworkers, como los gestores o empleados del centro en el mismo espacio.

No se suele exigir obligatoriedad en cuanto al grado de compromiso que se quiera tener con el entorno, pero sí se propicia a una vinculación tanto profesional como personal desde la empatía a través de planes y acciones colectivos, para así fomentar el intercambio de conocimiento. (Coworking Spain, 2013).

En definitiva, este tipo de espacios sería una traducción literal de la definición que hemos construido al comenzar esta investigación, en el que el objetivo prioritario es el de realizar Networking, con una fuerte cultura de colaboración.



Imagen 19: Mesa de jóvenes realizando Networking. (Fuente: elpais.com)

Espacio Coworking para eventos.

Estos espacios están cada vez más de moda, y es que en ellos vamos a encontrar zonas de tamaño considerable, donde se pueden organizar actividades orientadas al público, como organización de eventos, reuniones o jornadas de negocios, sesiones de fotografía, exposiciones, eventos corporativos, desfiles de moda, etc.

Por tanto, el modo en que se alquilan éstos va a ser diferente al del típico centro coworking de intercambio, debido a que estos espacios serán alquilables solo para momentos puntuales.

Un ejemplo de ello sería en Madrid, el Impact Hub Piamonte, un edificio de cuatro plantas con un total de 2.250m², situado en el barrio de Chueca, con tiendas, restaurantes y cafeterías.

En él encontramos grandes zonas alquilables en las que se pueden organizar todo tipo de eventos. Estas salas van desde la que podemos ver en la *ilustración 20*, con 300 metros cuadrados y capacidad de hasta 250 personas; salas grandes, pensadas para reuniones y eventos de empresas, con capacidad de hasta 100 personas; hasta pequeñas salas destinadas a presentaciones y charlas más íntimas con clientes.



Imagen 20: Impact Hub Piamonte, Madrid.

Otro ejemplo sería el de Utopicus Gran Vía-Cibeles de 5.000 metros cuadrados, que está compuesto por un auditorio para 200 personas, un área club y despachos de hasta 100 personas, con salas de innovación y todos los servicios prime.



Imagen 21: Utopicus Gran Vía-Cibeles.

Incubadora de Start-Up.

Más que un coworking, se podría considerar como un vivero empresarial, cuyo objetivo es el ayudar al emprendedor a preparar un plan de negocios, y brindar apoyo en el proceso de creación de la empresa, proporcionándole consultoría en todas los departamentos, ya sean administración, finanzas, mercadotecnia, recursos humanos, tecnología, etc.

Además, suelen facilitar un espacio físico donde centralizar la sede del naciente negocio.

Es, por tanto, una “fábrica de empresas”, por ello son muy similares a los espacios coworking. (Castro Abancéns, I).

Hay muchos tipos de incubadoras, pero casi todas cumplen con la premisa básica de coger a la startup en su etapa inicial y ayudarla en la configuración de su modelo de negocio, en captar a su clientela, obtención de recursos y, en definitiva, conseguir que la idea tome forma y se consolide en el mercado.

Pero al dirigirnos al término de incubadora nos vamos a enfrentar a un error común, que es el de confundirla con las aceleradoras. De ahí que a continuación abordemos la siguiente cuestión: *¿Cuál es la diferencia entre Aceleradora e Incubadora?*

La principal es que una Incubadora no tiene por qué ir más allá de ser un espacio físico, con servicios básicos, que acoge startups, proporcionándoles apoyo en la etapa inicial.

En cambio, a las aceleradoras se les presupone que a la vez que realizan lo anterior, va a tener la finalidad de acelerar el desarrollo y crecimiento de la compañía, por lo que estarán destinadas para startup en etapas más avanzadas.

Tabla 5: Diferencias entre aceleradoras e incubadoras. Elaboración propia.

	¿Espacio físico?	¿Mentorización?	¿Inversión?	¿Aceleración?
ACELERADORA	No tiene por qué.	Sí.	Sí.	Sí.
INCUBADORA	Sí.	No.	No tiene por qué.	No.

Como incubadoras más importantes en nuestro país nos podemos encontrar con: 3D Factory (Barcelona), siendo la primera incubadora destinada a impulsar proyectos vinculados a la impresión 3D; o Acciona Innovation (Madrid), destinada a detectar emprendedores que estén desarrollando tecnologías en el sector de las infraestructuras, energía renovable y sector servicios.

En la comunidad Andaluza, y como referente en Incubadoras nos encontraríamos con el proyecto “Andalucía Open Future” en Sevilla, programa de aceleración puesto en marcha por la consejería de Economía, Conocimientos, Empresas y Universidad y Telefónica, para impulsar a startups innovadoras, contando con 4 importantes aceleradoras: El cubo (Sevilla), La Farola (Málaga), El Cable (Almería) y El Patio (Córdoba).



Imagen 22: Incubadora de startups “El Cubo” (Sevilla)

En el particular caso de la incubadora sevillana “El Cubo”, vamos a encontrarnos ante un impactante edificio diáfano en el Parque Científico y Tecnológico Cartuja, que lleva a cabo el reto promovido por “Andalucía Open Future” llamado el Reto AOF, que consiste en una convocatoria para la aceleración de startups tecnológicas en Andalucía.

En dicho reto pueden participar startups que dispongan de un modelo de negocio innovador, un prototipo funcional o MVP⁵ ya lanzado, o de próxima obtención en 3-4 meses, contando con un equipo de al menos 3 personas, 2 de ellas con dedicación full time en la aceleradora.

Tabla 6: Servicios de "El Cubo". Elaboración propia. (Fuente: andalucia.openfuture.org)

Servicios que ofrece el trabajar en “El Cubo”	
<ul style="list-style-type: none"> • Recepción. • Dirección postal. • Puestos de trabajo. • Dispositivos y software de libre disposición. • Zonas de trabajo colectivo. • Asesoría. • Comunicación digital. • Acceso a Wifi de alta velocidad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Espacio de trabajo gratuito para el equipo de la startup. • Acceso a las salas de reuniones con equipos de proyección. • Plan de trabajo personalizado. • Sesiones con mentores. • Apoyo por parte de empresas y partners. • Acceso a financiación de capital privado y públicos de la Junta de Andalucía. • Networking de calidad.



Imagen 23: Portada de la aceleradora "el Cubo"

⁵ MVP: Producto mínimo viable, es decir, aquel producto mínimo viable que te permite validar por lo menos una parte de tu negocio. Será el primer prototipo que llevarás al mercado para encontrar las primeras reacciones de tus early adopters (primeros clientes).

Talleres de arte compartidos.

Estos espacios son una buena opción si te has decidido a emprender como artista y estás inmerso en la creación de tu propia obra y en la promoción de tu marca personal.

En líneas generales, sus instalaciones respiran creatividad y suelen disponer de salas amplias donde poder ensayar, pintar, grabar, esculpir o exhibir arte, además de las zonas comunes de descanso y de oficina.

Ejemplo de este tipo podría ser *NAVEL ART* (Madrid), un lugar de más de 700 metros cuadrados que cuenta con siete estudios independientes para artistas visuales y plásticos, una zona de exposición para artistas emergentes y tres espacios escénicos para la producción teatral, la formación y la investigación dentro del sector teatral.

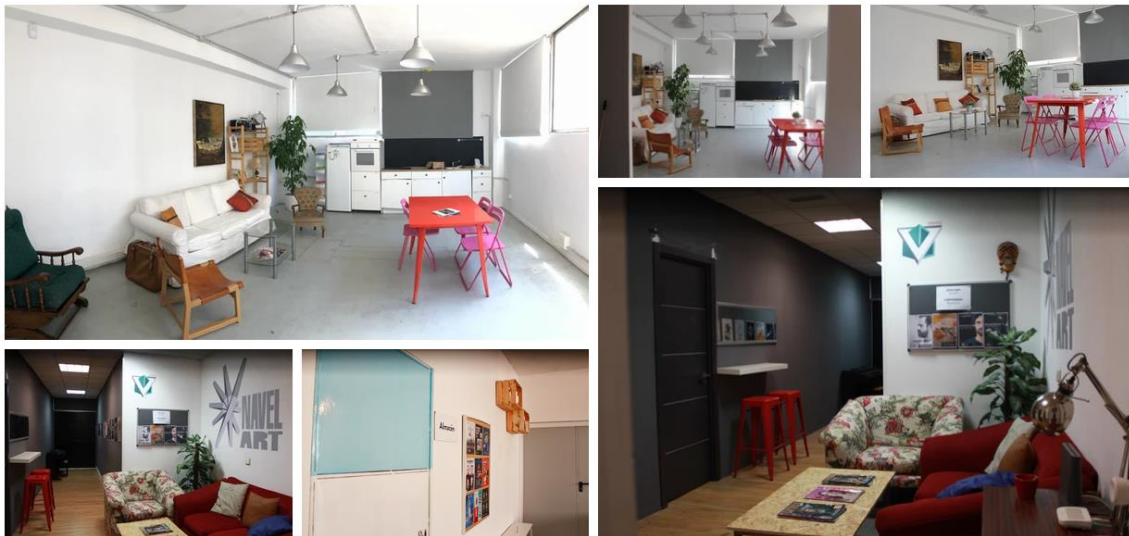


Imagen 24: Instalaciones de NAVEL ART. (Fuente: navelart.es)

Nos vamos a remontar hasta el año 2010 para mostraros un ejemplo muy peculiar sobre estos espacios de arte compartido. Nos referimos a él como peculiar, debido a que era un proyecto público de espacio de talleres de arte compartido, que hoy en día éste no sigue en marcha.

Nos vamos a referir a “*La Carpa espacio escénico*”.

Fue una experiencia, cuyo objetivo era hacer de un suelo público un espacio público, impulsada por colectivos y personas del mundo de la cultura y las artes.

Se trataba de un solar de unos 2000 metros cuadrados, de propiedad pública, del ayuntamiento de Sevilla, cuya gestión correspondía al Instituto de la Cultura y las Artes de Sevilla (ICAS), cedido a través de Convenio.



Imagen 25: Instalaciones de La Carpa, Sevilla. (Fuente: lacarpasevilla.wordpress.com)

La Carpa podemos calificarla como un colectivo de colectivos, en la que cada uno de estos dispone de su propia forma organizativa. Un lugar de entrenamiento y de encuentro, una escuela de circo. En definitiva, un lugar distinto en Andalucía, que pretendía ser un portal de referencia para el mundo artístico andaluz. (Zambrana, L. A.)



Imagen 26: Exterior de la Carpa, Sevilla. (Fuente: lacarpasevilla.wordpress.com)

¿Qué ofrecía La carpa Espacio Artístico?

- Recuperación activa de un espacio público en desuso para el desarrollo y exhibición de Artes Escénicas.
- Lugar de trabajo y encuentro, de desarrollo de proyectos y de experimentación, albergando residencias de creadores, ensayos de compañías y elaborar arte.
- Campañas de fomento y creación de público, mediante teatros escolares.
- Visitas culturales.
- Biblioteca escénica y técnica.
- Cursos de formación técnica y artística para los profesionales y para los ciudadanos.
- Apoyo logístico y acogida de Festivales y otros acontecimientos de la ciudad de Sevilla.

Este proyecto finalizó 4 años después, debido a la falta de comunicación con el Ayuntamiento de Sevilla y el ICAS, ya que éste último nunca cursó visita a la experiencia, ni mostró interés por el proyecto.

Makerspaces (Espacios Makers)

Son Espacios físicos de colaboración abierta, donde las personas tienen acceso a recursos, conocimientos, conexiones profesionales, herramientas y materiales que se comparten para trabajar en sus proyectos con la finalidad de crear objetos y/o artefactos. (Teodoro, F. 2018)

Podríamos resumir la definición de estos espacios con una sola breve frase, la que sería: espacios para aprender “haciendo”.

En la cultura Maker, aparecen en redes sociales dos hashtags con las iniciales #DIY (Do It Yourself) o Hágalo Usted Mismo, y #DIWO (Do It With Others) o Hágalo Con Otros.

Podemos mostrar como ejemplo de esta filosofía el MakerSpace Aljarafe (Sevilla), iniciativa privada que dota al centro con la tecnología y recursos necesarios para desarrollar el movimiento maker en la provincia de Sevilla. En él, se llevan a cabo proyectos de forma colaborativa, propiciando el desarrollo de nuevas ideas entre la comunidad.



Imagen 27: Makerspace Aljarafe

Por otro lado, existen los makerspaces escolares, los que podemos definir como espacios donde los alumnos tienen la libertad de diseñar, crear y modificar sus propios artefactos. Estos espacios cuentan con herramientas para dicho propósito, aprendiendo de materiales y herramientas para su adecuada manipulación, como de las precauciones que se deben tener al realizar diversos trabajos.

En este sentido, aparecen con fuerza las bibliotecas como espacios para el consumo y creación de nuevos conocimientos, lo que se conoce con el término “Bibliomakers”.

Este movimiento maker en las bibliotecas trata de dar acceso a la tecnología y alfabetizar tecnológicamente a las personas. Su objetivo es claro: que las personas puedan materializar sus ideas y proyectos. Para ello es necesario una relación directa con su comunidad, que se interiorice la cultura maker por parte de trabajadores y colaboradores, y que se incite desde las bibliotecas la creatividad de las personas.

(Marquina, J. 2017)

Uno de los primeros ejemplos de estas “Bibliomakers” sería el Makerspace de la Biblioteca Pública de Westport en Connecticut, el cual abrió en 2012 como lugar para que las personas se comuniquen, inventen y creen.



Imagen 28: Biblioteca Hunt, Universidad Estatal de Carolina del Norte

En el ámbito de lo público, en Andalucía podemos encontrar también espacios del tipo maker, poniendo como un claro ejemplo el “Andalucía Lab”, centro impulsado por la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, que ofrece soluciones prácticas e innovadoras para las PYMES, mediante el estímulo de las competencias digitales y tecnológicas de miles de pequeñas empresas.



Imagen 29: Logo de Andalucía Lab (Fuente: andalucialab.org)



Su principal función es la de dotar de infraestructuras a emprendedores y profesionales del sector turístico, y facilitar así el encuentro e interacción entre estos profesionales que comparten el deseo de aprender sobre desarrollo web, domótica, realidad virtual..., en definitiva la economía digital en su conjunto, y creen que la mejor manera de lograrlo es poniéndose a trabajar una vez se hayan adquirido las competencias fundamentales.

Imagen 30: Edificio de Andalucía Lab. (Fuente: andalucialab.org)

Destacamos dentro de dicho centro el “Demo Lab”, que es un espacio Showroom tecnológico con capacidad de 50 personas en formato teatro, exclusivamente para la presentación de soluciones tecnológicas.

Está compuesto por varios escenarios turísticos: habitación de hotel, restaurante, museo y oficina de turismo. Estos escenarios son utilizados para hacer tangible soluciones tecnológicas al alcance del sector turístico: realidad virtual, códigos QR, etc.



Imagen 31: Taller Demo Lab (Fuente: andalucialab.org)

Coworking para sectores específicos

Es otro tipo de centro, que busca conglomerar a perfiles del mismo sector, para que las sinergias y actividades sean más sencillas de organizar, haciendo que el proceso sea más productivo, en el que solo se aceptan coworkers que posean un perfil profesional muy determinado, según el objetivo del espacio.

De esta forma, en torno a ese lugar de trabajo, surgen sinergias colaborativas entre profesionales que tienen una trayectoria similar.

Fundamentalmente, nos vamos a encontrar en estos centros a sectores como el del medio ambiente, denominados “*Eco-working*”, y del sector de la arquitectura, llamados “*O-Cults*”.

Los centros *eco-working* son espacios compartidos donde se promueven la sostenibilidad y los materiales reciclados.

Como ejemplo, podemos poner el espacio coworking en Barcelona *BCNewt*, una red de espacios sostenibles en el que se promueven la sostenibilidad, tanto en los materiales reciclados empleados en la construcción, como en la manera de utilizar los recursos.



Imagen 32: *BCNewt Pere IV* (Fuente: *bcnewt.com*)

Otro ejemplo, en este caso del sector de la arquitectura unificado con la filosofía ecológica, sería el de *AdeQuat Coworking* (Barcelona), que ha especializado una de sus áreas en edificación, construcción y sostenibilidad.

Como último ejemplo de esta tipología vamos a poner a la empresa *Deco-Working*, situada en Barcelona, orientada hacia decoradores, ilustradores, profesionales del Home, diseñadores, etc.

En definitiva, al hablar de estos espacios compartidos nos estamos refiriendo a espacios temáticos, los que se van a enfocar en un target de cliente específico.



Imagen 33: *Deco-Working, Barcelona*.

Comunidad Hub

Los Hub son espacios de inspiración donde se da prioridad al Networking e intercambio de ideas, donde emprendedores trabajan juntos, colaboran y forman una comunidad.

Su influencia es tan grande que convierten a las ciudades donde se instalan en centros punteros de emprendimiento.

Los últimos años ha crecido tanto que podemos encontrar regiones enteras donde se está produciendo un ecosistema de empresas innovadoras, más que nada en empresas del sector tecnológico.

Encabezando la lista de “ciudades hub” encontraríamos el famoso *Silicon Valley* (California), EE.UU., el que reúne todas las condiciones de un hub de emprendimiento: mano de obra de alto nivel, inversionistas con poca aversión al riesgo y mentes creativas.

No podemos olvidarnos de mencionar la marca “*Impact Hub*”.

Impact Hub constituye una red de 100 espacios coworking por todo el mundo, con más de 17.000 profesionales que está presente en más de 94 ciudades. Sus instalaciones funcionan como laboratorios de innovación, incubadoras de negocios y comunidades de empresas sociales, teniendo la importante misión de conectar a las personas que trabajan allí para que puedan impulsar sus ideas.



Imagen 34: Impacto de la comunidad global Impact Hub.

Esta gran comunidad funciona a nivel local, es decir, que en cada centro van a tener sus propios programas de innovación, de eventos y colaboraciones con otras empresas.

Vamos a poner otro ejemplo que nos ha llamado la atención, y es el “Barça Innovation Hub”, mediante el cual es FC Barcelona pretende formar un ecosistema, el cual impulse el conocimiento e innovación, colaborando con universidades, marcas de prestigio, estudiantes, deportistas, Start-ups y visionarios de todo el mundo. En dicho ecosistema, poner el valor el conocimiento que el FC Barcelona ha acumulado durante los años, ya sea en tema salud, nutrición, actividad deportiva de alto rendimiento, patrocinio, y todo lo relacionado con el deporte y su impacto social.



Imagen 35: Logotipo Barça Innovation Hub

FACTORES A FAVOR Y EN CONTRA

Ventajas del Coworking

Existen muchísimos puntos a favor de los espacios coworking, pero queremos resumirlos en cinco, los cuales son, a nuestro parecer, los fundamentales:

- Flexibilidad en el uso: Los espacios coworking ofrecen diferentes opciones de cuota según las horas de trabajo que necesites, a la vez que no necesitas firmar contratos de alquiler de larga duración, adaptándose así a las contingencias de empresas de reciente creación y autónomos. Esto permitirá a emprendedores ahorrar en costes, y alquilar un espacio de trabajo a un precio más barato ajustándose a sus necesidades, fundamentalmente en la etapa inicial de un proyecto empresarial, cuando los costes que tienes que incurrir son bastante elevados.
- Servicios Incluidos: Estos espacios van a incluir todo lo necesario para llevar a cabo la actividad profesional: oficina, luz, agua, electricidad, limpieza, café, agua, internet..., y además suelen tener servicios variados de salas de reuniones, zona social e incluso cocinas.
Lo mejor es que no tendrás que preocuparte por gestionar a todos estos proveedores, ya que están incluidos. Por tanto, el ahorro en tiempo y el control de costes será enorme.
- Espacio Propio: Se va a proporcionar un espacio de trabajo el cual motiva, y te hace ser más productivo, debido a la dinámica de trabajo que se emplea. Se dispone de salas de reuniones para recibir a clientes, o realizar presentaciones de productos. Por ello, se dispondrá de cierta privacidad de trabajo, la cual te dará imagen profesional, siendo además espacios con un diseño de vanguardia, moderno, profesional e innovador.
- Sin interferencias: Se logra de forma más sencilla una rutina de trabajo profesional, es decir, se logra una flexibilidad de horarios de entrada y salida como si se tratase de tu propia oficina, lo que permite la conciliación laboral entre trabajo y vida personal.
- Más relaciones: Los gestores de los espacios coworking trabajan de forma activa para conseguir establecer sinergias entre coworkers, empresas y emprendedores que estén trabajando en el mismo espacio, para así descubrir nuevas oportunidades de negocio. Estas nuevas relaciones vienen sin apenas esfuerzo, tan solo hablando con otros coworkers durante la comida, la hora del café, o cualquier otro evento.

Inconvenientes del Coworking

Como todo en esta vida, no todo son ventajas, por lo que resumiremos algunos inconvenientes que acarrear dichos espacios:

- Problema Ruido/Silencio: Por lo general, es estos espacios suele haber bastante ruido debido a que hay más personas trabajando contigo, y a ritmos diferentes, lo cual podría ser un problema para la concentración. Esto se puede solucionar con unos cascos, bien con música o sin ella, los cuales evitarán la comunicación con otros coworkers, siendo método de aislamiento del resto cuando sea necesario.
También encontraremos momentos en los que el espacio esté en absoluto silencio, y por ejemplo resulte incomodo romper dicho silencio con una llamada, o recibir a un cliente.
- Ausencia de Privacidad: Resulta un problema para alguien que este acostumbrado a estar sin compañía alguna, debido a la falta de privacidad que esto acarrea.
Por ejemplo a la hora de realizar alguna llamada, ya que aunque los demás estén a lo suyo, pueden oírte. Una opción para realizar dichas llamadas que requieran discreción sería realizarla fuera de la zona común, o en una sala de reuniones que no esté ocupada.
- Pérdida de imagen corporativa: La imagen de cara a grandes empresas y clientes puede resultar más débil, aunque en el ecosistema emprendedor es lo más habitual y no está mal visto el establecer tu empresa en un espacio coworking.
- Problema movimiento: Si somos personas que nos cuesta concentrarnos y que nos despistamos fácilmente, un espacio coworking sería muy peligroso para nuestro desempeño, debido a que hay mucho movimiento.
Al encontrarnos en un espacio en el que conviven un elevado número de profesionales, y cada cual va a su ritmo, nos encontraremos en una atmosfera de arrastre de sillas, tonos de llamada, conversaciones de fondo..., que pueden afectar a nuestro rendimiento si nos cuesta concentrarnos.

ACTUALIDAD DEL COWORKING

En los últimos años el auge del emprendimiento, el teletrabajo, la deslocalización y la flexibilización de los empleados han sido los ingredientes para que los espacios coworking estén aumentando con gran velocidad.

Según el informe “*Global Coworking Survey*”, a finales del 2020, unos 2,68 millones de personas trabajarán en alrededor de 26.300 espacios de cotrabajo en todo el mundo.

(EC Brands, El Confidencial. 2019)

Gráfico 5: Evolución del coworking. (Fuente: Web Deskmag)



En lo referente a países y su peso en esta filosofía, podemos decir que van a encabezar el ranking Reino Unido y Estados Unidos como países con el mercado de espacios flexibles y coworking más afianzado.

Si nos centramos solo en Europa, las ciudades con los mercados más maduros son Londres (5,1% de stock de oficinas y un 13,6% de la contratación), y Amsterdam (5,0% del stock de oficinas y un 9,4% de la contratación).

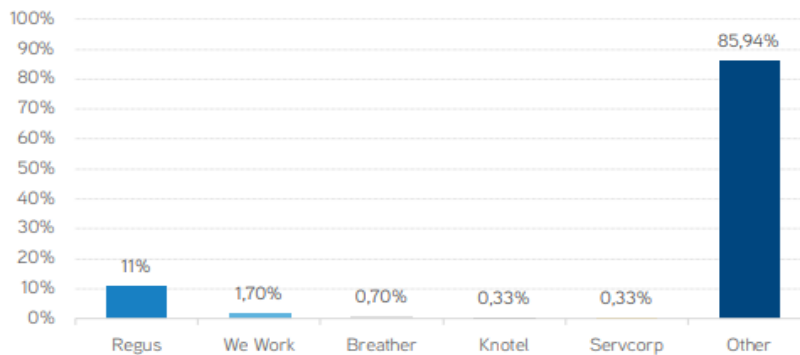
A nivel mundial existe un gran número de operadores, pero por encima de todos podemos destacar a dos gigantes de este mercado:

- Internacional Workspaces Group (IWG plc): Proveedor de soluciones de espacios de trabajo flexible más grande del mundo. Dispone de 3.306 centros en 110 países, contando con una cuota de mercado del 11% a nivel mundial, y del 37% en Europa. Engloba las marcas Regus y Spaces.
- Wework: Empresa que se ha expandido en los últimos años, llegando a contar con un 1,7% del mercado mundial, y un 41% del mercado europeo.



Gráfico 6: Cuota de mercado en el mundo (Fuente: Colliers International)

CUOTA DE MERCADO EN EL MUNDO



Evolución a los espacios flexibles

El concepto de coworking, como ya hemos reiterado, ha evolucionado con su uso. Tal es la evolución de este, que el término más reciente al que se recurre es el de “oficina flexible”.

¿Y esto a qué se debe?

El coworking lo hemos asociado al trabajo colaborativo, pero han ido surgiendo otras fórmulas que se abren camino en esta actividad, dando paso a empresas más consolidadas.

Si antes en estos espacios era lo más frecuente encontrarse con Start-ups o freelancers, hoy en día a los grandes espacios coworking del sector acuden empresas ya consolidadas. Este nuevo target de clientes va a llevar de la mano un aumento de los precios de las tarifas.

El alza de precios va a generar efectos colaterales, que han llegado al punto en el que las Start-ups y los autónomos no pueden permitirse los precios actuales con los que cuentan la mayoría de los espacios.

Observamos en la web el *periódico.com* el testimonio de Sandra, autónoma que graba y produce videos corporativos para empresas. En él cuenta que actualmente trabaja desde casa porque no puede asumir el coste de un coworking. “Estoy empezando y los encargos van y vienen. Con la cuota de autónomos ya voy justa y no puedo asumir más costes”, explica.

Y la pregunta es, ¿qué ha cambiado para que ahora grandes empresas confíen en los espacios flexibles por encima de la oferta tradicional?

Podemos responder a esta pregunta con tres motivos principales:

- La propagación de Start-ups, y el enriquecimiento que supone para las grandes empresas el trabajar codo con codo con éstas, manteniéndose así al tanto de las últimas tendencias en industria, tecnología y educación digital.
- La importancia de conseguir y de retener el talento en las empresas, compartiendo conocimientos y oportunidades. Ofrecerle a un joven de entre 20 a 40 años un puesto fijo en una oficina tradicional es cada vez más complicado, y por tanto, también el retener su talento sin abandonar lo tradicional.
- La transformación digital, que ha hecho que el mercado se abra a cualquier tipo de estructura. Con los espacios flexibles, las grandes empresas pueden promover nuevas formas de cultura corporativa, más ágiles, colaborativas y creativas, atendiendo a las necesidades del trabajador, sin eliminar la privacidad y los requerimientos de cada empresa.

Un aspecto que cobra gran importancia en el tránsito entre los espacios coworking y las oficina flexibles sería las diferentes rentabilidades que éstos generan, de lo que nos centraremos en el siguiente apartado.

Rentabilidad de los espacios flexibles

Según un estudio reciente de *Workthere*, el 79% de las oficinas flexibles en el mundo son rentables en la actualidad.

Esta consultora mide la rentabilidad en relación con el margen de beneficio operativo, entendido éste como el resultado de los ingresos menos los costes operativos, sin tener en cuenta la depreciación, amortización, intereses pagados por deudas o impuestos en los costes operativos.

En el informe, se recopila información de diferentes países: Bélgica, Francia, Alemania, Irlanda, España, Países Bajos, Singapur, Reino Unido, Estados Unidos y Vietnam.

Se llega a la conclusión de que existe un gran vínculo entre la rentabilidad y una mayor asignación de oficinas privadas dentro de un espacio flexible.

Actualmente, el 65% de los ingresos provienen de puestos de trabajo en espacios privados, en comparación con el 16% que proviene de puestos en espacios de coworking puro.

A raíz de esto, observamos como las oficinas flexibles, en las que el 80% del espacio es privado, solo el 12% no son rentables, mientras que aquellas oficinas que dedican menos del 80% de su espacio a oficinas privadas, no son rentables en un 32% de los casos.

El análisis realizado por *Workthere*, también informa del aumento en los niveles de ocupación de puestos tanto en espacio privado dentro de oficinas flexibles (del 76% en 2018, al 81% en 2019), como de la ocupación en espacios coworking (del 53% en 2018, al 60% en 2019).

Como hemos visto anteriormente, en los últimos años se observa como el coworking no solo ha crecido, sino que también ha ampliado su capacidad de generar dinero.

De esta forma, no se ha renunciado a los valores del sector, sino que se han comenzado a buscar fórmulas que permitan el retorno de la inversión y la rentabilidad de dichos centros, y es ahí cuando nacen estas fusiones entre las empresas tradicionales, y la filosofía coworking.



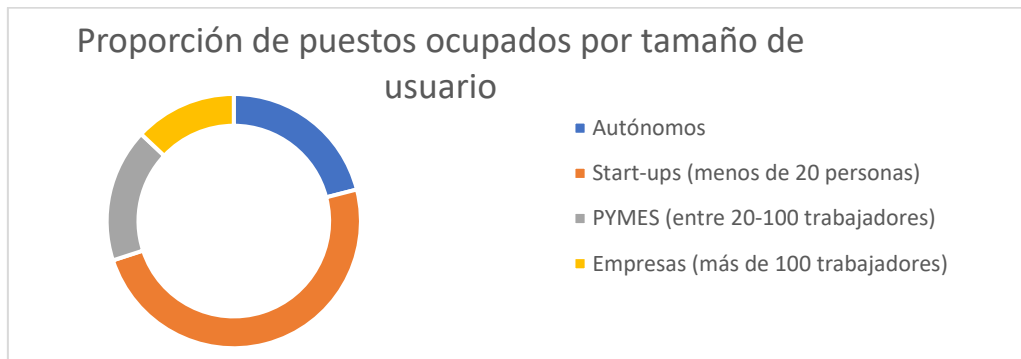
Imagen 36: Zona de Espacio flexible

Usuarios y Patrón de uso

Si seguimos analizando el estudio anual “*Flexmark*” de Workthere, en lo referente a la proporción de puestos ocupados en espacios flexibles por tamaño de usuario, podemos ver como las Start-ups de entre 2 y 20 personas suponen la mitad de la ocupación total.

Los freelancers o autónomos representan el 21% del espacio, las PYMES de entre 20 a 100 personas representan el 17%, mientras que las empresas de más de 100 trabajadores, que tradicionalmente han alquilado oficinas convencionales, actualmente ocupan el 13% de los puestos de las oficinas flexibles.

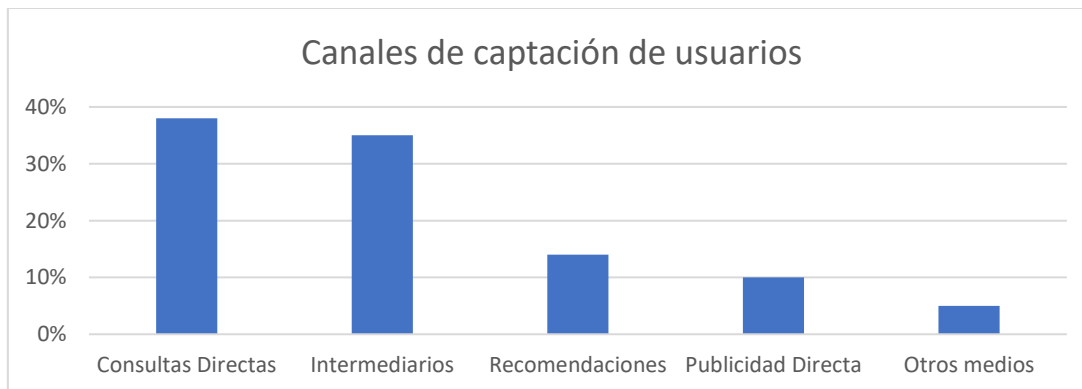
Gráfico 7: Proporción de puestos ocupados por tamaño de usuario, elaboración propia (Fuente: Workthere)



¿Cómo se llenan los espacios flexibles?

Según el estudio anual “*Flexmark*” de Workthere, observamos que más de dos tercios de los puestos en estos espacios son cubiertos a través de consultas directas e intermediarios, representando un 38% y un 32% respectivamente. El 14% proviene de recomendaciones, el 10% de publicidad directa, y el 5% restante proviene de otros medios.

Gráfico 8: Canales de captación de usuarios, Elaboración propia (Fuente: Workthere)

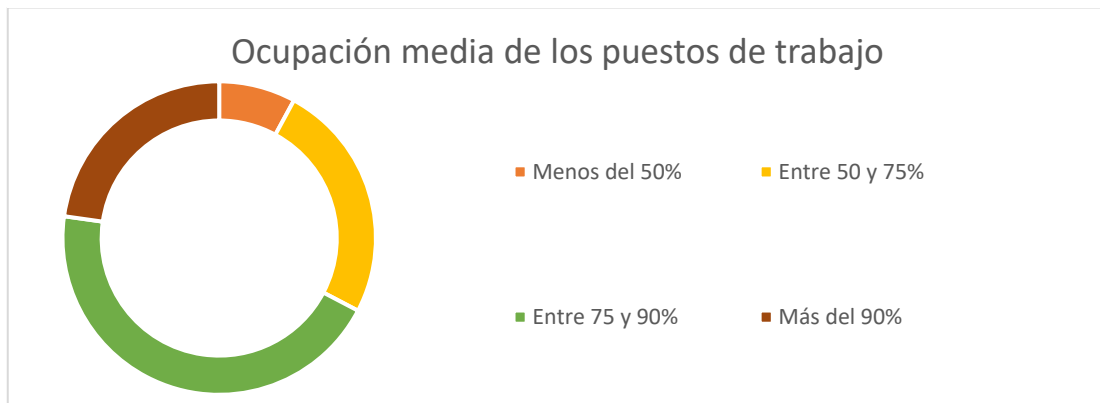


Demanda de los espacios flexibles

Según los resultados de la encuesta “*Proworkspaces 2019*”, el 70% de los gestores de espacios flexibles encuestados han contado con una ocupación de más del 75%, siguiendo con tendencias de años anteriores. Solo el 8% de los encuestados han reportado niveles de ocupación por debajo del 50%.

Estas cifras se entienden al observar cuál es la práctica habitual que utilizan los promotores de dichos espacios. Como la principal partida de gasto que encontramos en los centros de trabajo compartido es el alquiler del espacio, antes de inaugurar otro, se intenta contar con el mayor número de ocupación en el anterior.

Gráfico 9: Ocupación media de los puestos de trabajo, elaboración propia. (Fuente: *Proworkspaces 2019*)

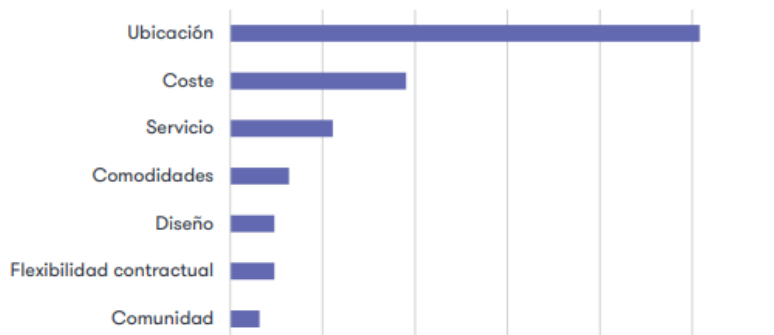


¿Qué características atraen más a los usuarios?

Las características que consideran más importantes los trabajadores de los espacios flexibles serían la ubicación del edificio con un 51%, seguido del precio del alquiler con un 19%. Otros factores con menos importancia serían las comodidades, el diseño del espacio, la flexibilidad contractual, y la comunidad coworking.

Gráfico 10: Factores por importancia (Fuente: *Workthere*)

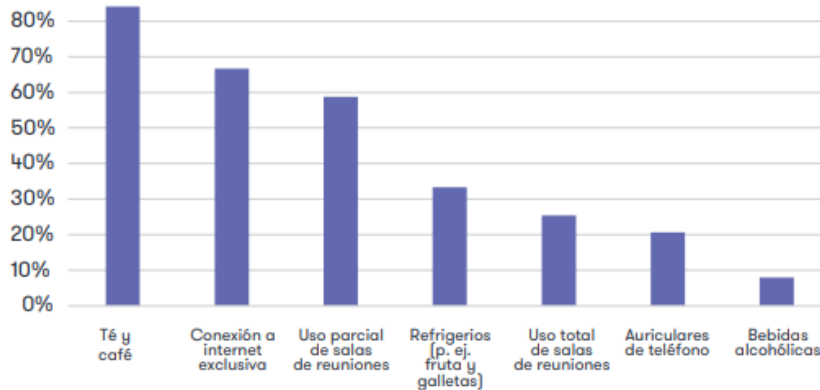
Factores por importancia



En la encuesta realizada por “Workthere” observamos como el 84% de estas oficinas incluyen té y café en la cuota, y el 67% incluyen conexión a internet exclusiva.

Gráfico 11: ¿qué incluye las cuotas? (Fuente: Workthere)

¿Qué incluye la cuota?



Un dato importante en lo que se refiere a las salas de reuniones, es que el 59% incluyen el uso parcial de éstas en la cuota, mientras que el 25% un uso pleno.

La comida y el alcohol suelen considerarse productos extras, incluyendo solo el 33% de los encuestados refrigerios gratuitos (frutas, chocolatinas...), y el 8% bebidas alcohólicas.

Uso del espacio

El uso eficiente del espacio en las oficinas flexibles es muy importante, ya que, como hemos comentado antes, el alquiler suele ser el coste fijo más importante para los gestores de dichos espacios, y a medida que se utilice el espacio disponible con eficiencia se puede marcar la diferencia entre el éxito y el fracaso.

Según el estudio comparativo global anual sobre las oficinas flexibles de Workthere, en Enero de 2020, la dimensión media de estos espacios es de $2.070m^2$, pero esta media se ve distorsionada por un número reducido de espacios flexibles de más de $5.000m^2$. Si miramos el siguiente gráfico, podemos comprobar como solo algo menos de una cuarta parte de estos espacios van a superar los $2.500m^2$.

Gráfico 12: Dimensiones de las oficinas flexibles (Fuente: Workthere)

Dimensiones de las oficinas flexibles

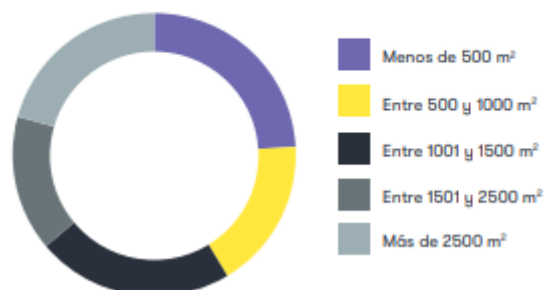
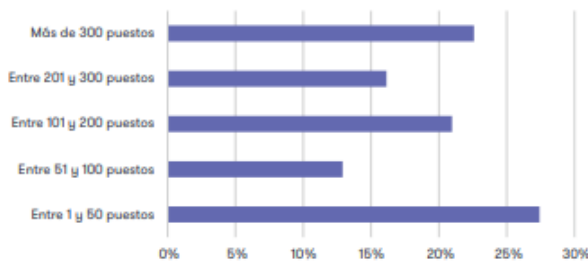


Gráfico 13: Número de puestos dentro de oficinas flexibles (Fuente: Workthere)

Número de puestos dentro de las oficinas flexibles



En lo que se refiere a puestos de trabajo dentro de dichos espacios, el número medio de puestos es de 247, pero esta cifra varía enormemente, ya que un 27% de las oficinas flexibles tienen entre 1 y 50 puestos, y por otro lado, el 23% tiene más de 300 puestos.

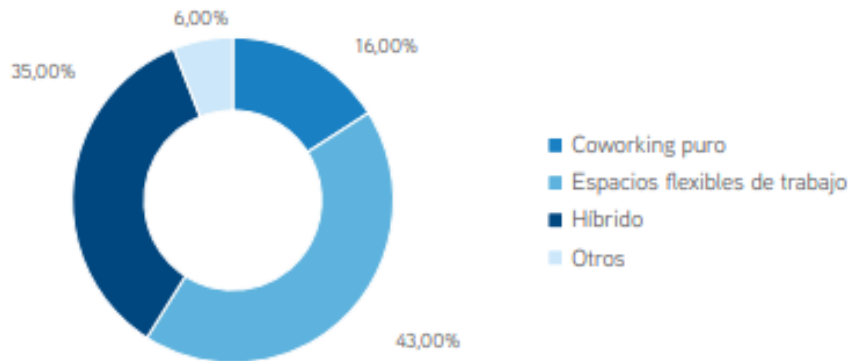
Por tanto, no se puede concluir un patrón de puestos de trabajo dentro de las oficinas flexibles, debido a los resultados tan dispares que encontramos en el estudio.

Ante todos estos datos recogidos de diferentes estudios, podemos concluir que el término que es tendencia actualmente no es el de “coworking”, sino que ahora nos referimos a “flex office” o “Space-as-a-Service”, cuya traducción al español sería “oficinas flexibles” o “espacio como servicio”.

Los espacios coworking se han quedado obsoletos para poder abarcar toda la amplitud de posibilidades que son demandadas por la población y las nuevas generaciones, así como las diferentes tendencias de uso de los diferentes espacios.

Si nos basamos en el estudio de Colliers International, “Informe de Coworking y Espacios flexibles de trabajo 2019”, los tipos de espacios más populares a nivel global son los espacios flexibles de trabajo, con un 43% de la cuota total del mercado,

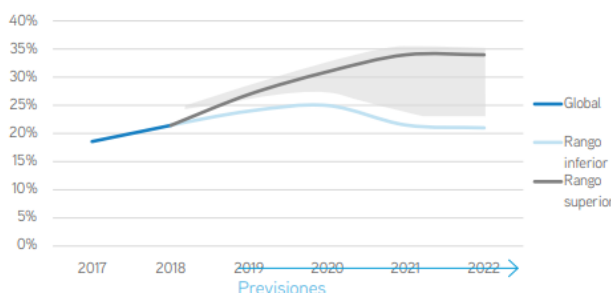
Gráfico 14: Cuota de mercado de espacios de trabajo. (Fuente: Colliers International)



seguido de los espacios híbridos (incluyen coworking y espacios flexibles de trabajo), cuya cuota es del 35%. En cambio, los coworking puros representan el 16% de los nuevos espacios, mientras que otras tipologías de oficinas alternativas tienen una cuota del 6%.

Gráfico 15: % de coworking y espacios flexibles. (Fuente: Colliers)

% DE COWORKING Y ESPACIOS FLEXIBLES DE TRABAJO EN EL MUNDO



Aunque se trata de un mercado cada vez más consolidado aún hay un gran margen para el crecimiento. Tal y como muestra el siguiente Gráfico 15, se estima que el mercado crecerá entre un 20% y un 35% en los próximos 3 años.

Cambios en la normativa contable

A partir de 2019, las entidades *Financial Accounting Standards Board (FASB)* e *Internacional Accounting Standards Board (IASB)* van a realizar cambios en la norma contable, exigiendo a las empresas que incluyan las obligaciones de arrendamiento de bienes inmuebles y otros activos importantes directamente en los balances, lo que quiere decir que los arrendamientos operativos pasarán a la cuenta de balance.

Esta norma debería acarrear un impacto positivo en el sector del coworking y espacios flexibles, ya que las compañías tenderán a firmar contratos de arrendamiento a largo plazo por menos superficie y utilizar los espacios flexibles como solución para ubicar al personal no estratégico, ya que aporta una mayor flexibilidad en espacios de trabajo de calidad.

COWORKING EN ESPAÑA

Nos tenemos que ir hasta el año 2010 para situarnos en el comienzo del coworking en España. Y es en Madrid donde abre sus puertas el primer Impact HUB Madrid, marca que forma parte de una franquicia originada en Londres en 2005, y dispone de 105 espacios en más de 50 países.



Imagen 37: Logo MOB

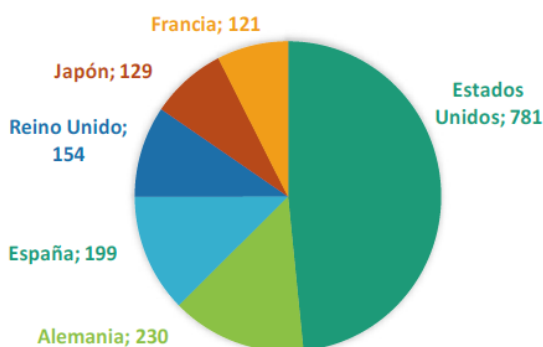
En 2011 se inaugura en Barcelona el Makers of Barcelona, hoy conocida como MOB. Hoy en día cuentan con más de 400 freelancers, profesionales, emprendedores creativos e innovadores. Han promovido un ecosistema MOB, el que se compone de asociaciones y proyectos, integrado por profesionales afines, creativos y solidarios.

La mayoría de estos espacios son ubicados en locales comerciales en zonas relativamente céntricas de las grandes ciudades, pero en edificios que les permitieran tener un precio por metro cuadrado muy reducido.

Gráfico 16: Número de espacios de coworking (Web Deskwanted)

No es hasta 2013 cuando comienzan a surgir espacios inspirados en la filosofía coworking, pero diseñados para obtener rentabilidad.

Esta filosofía empieza a ascender por las comunidades autónomas españolas, aunque principalmente en Madrid y Barcelona, al mismo tiempo que el país comienza a recuperarse de la crisis económica de los años anteriores.



Tal es la importancia que llega a tomar el coworking, que España logró situarse en el tercer puesto del ranking mundial, con 199 espacios, solo por detrás de Estados Unidos (781 espacios) y Alemania (230 espacios).

Entre 2013 y 2017 se incrementó un 246% el número de metros cuadrados contratados de estos espacios en Madrid y Barcelona, según la consultora *JLL*.

Además, la contratación de espacios coworking se triplicó en 2018 en ambas ciudades con respecto al año anterior, según la consultora *Cushman & Wakefield*.

Ese año se llegaron a situar en España unos 900 espacios coworking, de los cuales el 50% de ellos son localizados en Madrid y Barcelona.

Algunos de los espacios más destacados desarrollados en esta época son CREC y Betahaus en Barcelona y The Shed Coworking en Madrid.



CREC nace gracias al equipo de Club Lleuresport de Barcelona en 2012. En la actualidad dispone de tres espacios en Barcelona y Sabadell que suman más de 3.000 metros cuadrados, con una gran comunidad que suma más de 250 profesionales.

Imagen 38: Logo CREC (Fuente: Twitter)

Betahaus es un espacio coworking el cual pertenece a una red internacional de más de 1000 miembros, la cual destaca, aparte de su espacio privilegiado en Barcelona (4 plantas de espacio de trabajo, con 6 oficinas privadas disponibles, salas de reuniones, cafetería, terrazas...), por su tarifa “Roaming”, la cual implica que puedas trabajar gratis por todo el mundo desde cualquier otro espacio de Betahaus o espacio amigo.



Imagen 39: Logo Betahaus (Fuente: Twitter)



The Shed Co fue fundado en 2013. Está situada en el Barrio de Salamanca, en Madrid, y dispone de más de 1251 metros cuadrados, reuniendo a 609 clientes. Como dato curioso, han celebrado más de 1746 eventos hasta el día de hoy.

Imagen 40: Logo The Shed Co (Fuente: Twitter)

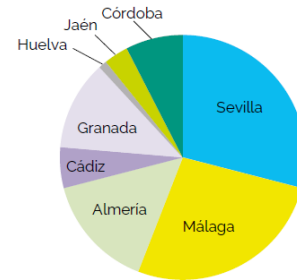
Debido a la situación económica que presentaba el territorio español y como consecuencia, la precariedad a la que estaba sometido el mercado laboral se llega a la una situación en la que el coworking es consolidado como un nuevo paradigma de organización empresarial.

Espacios coworking en Andalucía

Para adentrarnos en lo referente al término en la comunidad andaluza, hemos realizado investigaciones entre diferentes informes y estudios, entre los que destacaríamos el llevado a cabo en 2016 por la Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA), dejándonos datos muy interesantes al respecto, que mencionaremos a continuación.

Gráfico 17: Ubicación según provincias. (Fuente: Estudio CEA)

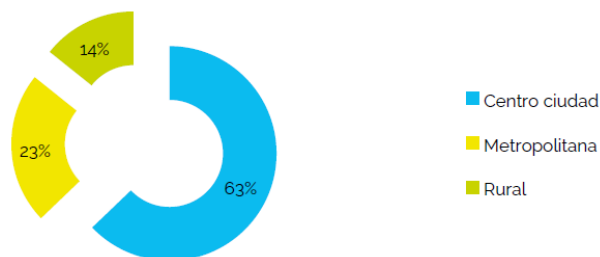
Si nos referimos a la ubicación de estos espacios dentro de la comunidad autónoma, podemos observar cómo más de la mitad de los espacios coworking operativos encontrados se encuentran ubicados entre las provincias de Sevilla y de Málaga.



Muy a la distancia le siguen Almería, Granada y Córdoba, registrándose finalmente, relativamente pocos espacios en Cádiz, Jaén y por último Huelva.

En lo que respecta a la ubicación de dichos espacios, podemos observar en el Gráfico 18, como de los espacios encuestados, un 63% de ellos se encuentran ubicados en el centro de las ciudades, un 23% en áreas metropolitanas, y solo el 14% en áreas rurales.

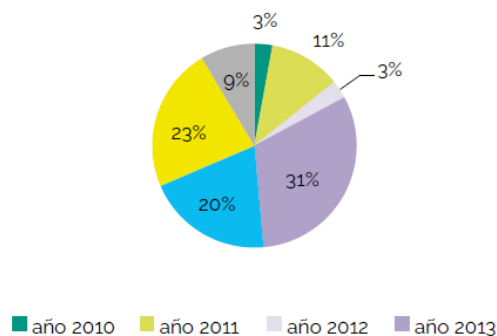
Gráfico 18: Ubicación dentro de la ciudad (Fuente: Estudio CEA)



También podemos confirmar que el fenómeno coworking es bastante reciente en la región, y que los primeros espacios de la encuesta se remontan al año 2010.

De ellos, casi el 75% abrieron entre los años 2013 y 2015. Solo un 3% de los encuestados abrieron en el año 2010.

Gráfico 19: Año de apertura de los espacios coworking (Fuente: Estudio CEA)



Cambio de tendencia

Por lo general, podemos percibir según los diferentes estudios consultados, que el coworking aumenta a grandes niveles en nuestro país.

Pero junto al aumento de la oferta de los espacios coworking, correspondida por la demanda, se presenta en los últimos tiempos una subida de las tarifas de dichos espacios, como ya hemos comentado con anterioridad a nivel mundial.

Se reconoce un alza de los precios entre el 20% y el 60% en los tres últimos años, impulsada por la presión inmobiliaria y la demanda de mayor sofisticación de los espacios.

Como dice Gabriel Espín, cofundador y consejero delegado de Aticco, “Hemos subido los precios, pero es que empezamos con un par de mesas y un modem y ahora ofrecemos una amplia gama de servicios”. El coste medio de cuota de Aticco en 2016 era de 220 euros, mientras que en la actualidad se sitúa en torno a 360 euros, un 63% más.

Dicha tendencia es generalizada, ya que según un informe de la consultora *Cushman&Wakefield*, el 60% de las empresas de espacios flexibles, prevén aumentar sus precios en el 2020.

Y es que las demandas cambian y con ellas, el concepto evoluciona, como su uso. Lo que en la época de los ochenta era denominado “centro de negocios”, pasó a llamarse “coworking”, y dicha definición se encuentra en plena evolución, siendo más reciente el de “oficina flexible”, ya que como explica José Miguel Setién, de *JLL*: “Somos un país de PYMES y el tamaño de esas empresas es más adecuado para el concepto de oficina flexible”.

La incorporación de grandes empresas.

Como era de esperar, la incorporación en España de grandes empresas en lo que rodea al mundo coworking no iba a demorarse, debido a que este fenómeno ya se ha llevado a cabo en otros países que van en cabeza en lo que concierne a las tendencias del mundo laboral.

Y es que las grandes empresas en España también se han subido al carro de los nuevos conceptos de oficinas, una mezcla entre lo tradicional y vanguardista, y la nueva forma de organizar los departamentos y su forma de trabajar.

El último informe de la consultora *Savills Aguirre Newman* y la firma *Workthere* indican que en 2030 en España estos espacios de trabajo alcanzarán el 30% de la cuota total del mercado de oficinas.

El fundador de *Networkia Business Center*, Juanjo Martínez, afirma en una entrevista para ABC que “los espacios flexibles antes eran una solución que buscaban las empresas que por tamaño no podían ir a una oficina y ahora lo que más se valora es sobre todo la flexibilidad, porque da mucha inseguridad abrir una sede por si el negocio no dura lo que se espera”, “Las empresas que optan por el coworking ya no son compañías de 3-5 personas, sino que es normal que tengan entre 30-40 empleados e incluso más de 100”.

Un ejemplo de gran empresa que ha creado un espacio de coworking para sus investigadores, desarrolladores de productos y tecnólogos, es *AT&T (American Telephone and Telegraph)*, que además de crear estos espacios, ha invitado constantemente a otras empresas a trabajar en ellos, acción cuya finalidad no es otra que la de pretender así el fomento de la creatividad y el impulso de la innovación en todos sus empleados.

Según un estudio de *Knight Frank* en el que encuesta a 120 altos ejecutivos de compañías globales, el 80% de las multinacionales tienen previsto aumentar su presencia en estos espacios.

Esta situación en la que las grandes empresas se empapan de los nuevos conceptos de oficinas nos va a llevar a un nuevo e innovador término, como sería el de “corpworking”.

Corpworking

El Corpworking o “Coworking corporativo” es un lugar de trabajo dentro o fuera de las instalaciones de una empresa, disponible para que sus empleados puedan llevar a cabo sus tareas habituales, y abiertos a visitantes externos. Por tanto, las similitudes con el espacio coworking son evidentes: flexibilidad y creación de una comunidad propia.

Cada vez más las empresas van a utilizar espacios coworking, pero también van a construir los suyos propios.

La creación de este tipo de redes profesionales internas va a mejorar la cooperación entre los distintos departamentos de la empresa. Por decirlo de alguna manera, es como coger la filosofía coworking e inculcarla dentro de la propia empresa.

Podría resumirse en la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} \text{"Coworking corporativo"} &= \text{Gestión de la comunidad} + \text{diseño del espacio} \\ &= \text{Espacio de trabajo social"} \end{aligned}$$

De esta forma se estimula la comunicación, la interacción y la colaboración entre empleados, fortaleciendo al equipo y creando un mejor flujo de trabajo. (Sans, V. Fuente: HWL)

Si seguimos analizando el estudio de *Knight Frank*, podemos añadir que las razones principales de la adopción de espacios corpworking por las grandes empresas son muy variadas: el 34,9% defiende que lo harán por ahorrar costes, un 36,8% busca la reestructuración y transformación del negocio, mientras que el 26,4% destaca que para ellos el principal motivo es el acceso a nuevo talento.

De acuerdo con la publicación Harvard Business Review existen dos formas de plantear un espacio colaborativo dentro de una empresa:

- **Open House:** Es un espacio colaborativo en una empresa, pero está abierto a profesionales ajenos. La finalidad que persiguen este tipo de espacios es la de refrescar las metodologías de trabajo de los propios empleados, captar nuevos talentos para la plantilla, o abrirse a nuevas ideas.
- **Campsites:** Es el modelo de coworking corporativo interno. Se basa en compartir un espacio para crear grupos transversales y promover la colaboración entre trabajadores. Como ejemplo podemos poner la sede Orange de Sevilla, o las nuevas oficinas de la ciudad deportiva del Sevilla FC, de las que profundizaremos más en el siguiente apartado de este trabajo.

Nosotros añadiríamos el formato “Empresa-empresa”, siendo éste un espacio colaborativo, de trabajadores de dos empresas diferentes, generalmente con un punto de unión en común, que comparten un mismo espacio. Así pueden trabajar juntos, compartir gastos, y entablar una relación laboral más estrecha.

Relacionado con esta forma encontramos el modelo de “corporaciones amigas”, que es basado en que los socios estratégicos compartan el mismo espacio de trabajo, siendo una de esas empresas la invitada.

Concluyendo con este aspecto, las oficinas corporativas han ido perdiendo despachos para hacer zonas de trabajo más diáfanas, comenzando a aparecer el concepto “*hot desk*” de forma interna en las empresas. *Hot Desking* no es más que hacer uso de una mesa de espacio de trabajo compartido entre diferentes usuarios desempeñando diferentes tareas durante distintos horarios de trabajo, por ejemplo, un empleado llega a la oficina, solicita mesa de trabajo y se le es asignada con herramientas como conexión a internet, ordenador y teléfono, inicia sesión en el sistema, y una vez termina su jornada, cierra su sesión y deja libre la estación, para que otro empleado la pueda utilizar con la misma dinámica.

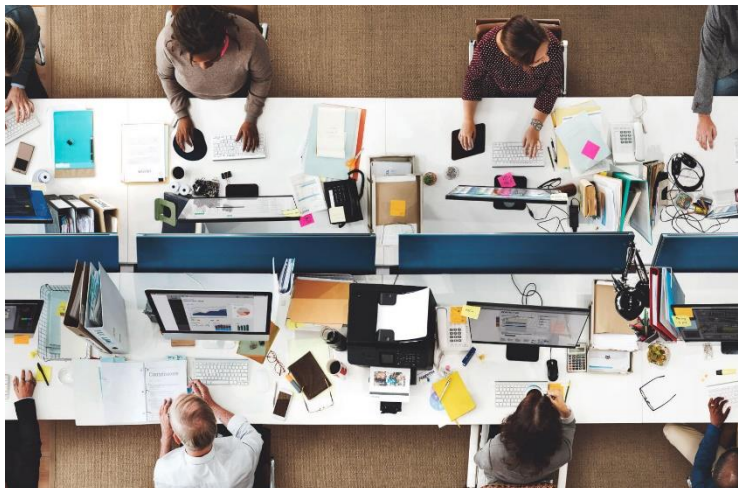


Imagen 41: Mesa "Hot Desk".

También aparecen los espacios abiertos, pensados para el encuentro de las personas, la colaboración y cooperación, así como habilitar zonas más apropiadas para el relax y la desconexión.

Es por lo que destacamos para concluir el siguiente dato: “El 65% de las corporaciones planea incorporar el coworking como parte de sus oficinas en el año 2020”, extraído de una reciente encuesta realizada por “*CBRE Enterprises Survey*”.

“Corpworking” en Sevilla.

El fenómeno Corpworking lleva varios años instaurado en la capital andaluza, siguiendo la tendencia mundial. Son muchas empresas las que han sumado al carro y han transformado sus oficinas tradicionales en innovadoras oficinas flexibles.

Ejemplo de estos espacios sería las instalaciones de Orange en Sevilla, ubicadas en el gran edificio Torre Sevilla. Ocupan una superficie de 1.400 metros cuadrados y en ella trabajan los más de 100 empleados de la operadora en Sevilla.

La peculiaridad de este espacio es la adopción del modelo flexible de oficina, en el que se fomenta la movilidad, la interacción y el intercambio de experiencias entre los distintos perfiles laborales, eliminando barreras físicas y jerárquicas.

Desde 2008, la operadora ha apostado por la modernización tecnológica de Andalucía, con una inversión acumulada de 780 millones de euros, para dotar a los ciudadanos y empresas de los últimos servicios de conectividad fija y móvil, con todas las ventajas en términos de desarrollo social y económico que estos conllevan.

Con esta sede, se busca facilitar la generación de sinergias y la posibilidad de compartir conocimientos y proyectos que redunden en la dinamización empresarial andaluza.



Ilustración 1: Oficina Orange Sevilla, CC Torre Sevilla.

La nueva variante del coworking también ha llegado al mundo del deporte, y es que en 2018 se comenzó un proyecto de construcción de nuevas instalaciones en la entidad sevillana de fútbol, Sevilla FC, S.A.D.



Sevilla Fútbol Club

El Campus Deportivo y Empresarial José Ramón Cisneros alberga más de 3.500 metros cuadrados de grada, en la que en la planta baja, se encuentran los vestuarios, sala de prensa, etc.

En la primera planta, en la parte central se encuentra una amplia sala diáfana con una gran cristalera con vistas hacia toda la ciudad deportiva, la que es destinada a reuniones, actos y celebraciones. Y a los lados encontramos las oficinas del club, donde se han ubicado todos los departamentos del club, con una capacidad para más de 150 trabajadores, destinadas para administración, marketing, comunicación, instalaciones, viajes y departamento de fútbol.



Imagen 42: Planos ciudad deportiva Sevilla FC

¿CUÁLES SERÁN LAS TENDENCIAS EN COWORKING?

Coworking rural

Es una de las tendencias del futuro en materia laboral. Se trata de profesionales que se encuentran agotados de los horarios de trabajo de las grandes ciudades, de los atascos para llegar a su puesto de trabajo, de la contaminación, el ruido, el estrés de la vida urbana y las aglomeraciones.

Con todo ello, deciden hacer de lo rural lo cotidiano e iniciarse en el mundo de lo que se está denominando “coworking rural”, el que está acogiendo en España a cada vez más nómadas digitales.

Gracias a internet y a las posibilidades que ofrece el teletrabajo, podemos trasladar el despacho urbano a un centro de coworking en una zona rural.

Este tipo está captando cada vez más adeptos en busca de entornos más cercanos y alejados de las grandes ciudades, lo que conlleva una reactivación rural.

Estos espacios podrían significar en un futuro no muy lejano, una oportunidad para generar nuevos negocios rurales que generen nuevas sinergias.

(Cerdeira, Sara. Blog Worktel.)



Vamos a destacar el proyecto llevado a cabo por “La Nave Nodriza”, impulsores del primer coworking rural en Extremadura, en el pueblo de Villanueva de la Vera (Cáceres).

Ilustración 2: Espacio de La Nave Nodriza.

En este proyecto, se unen la filosofía de colaboración y sinergia propia del coworking, con el arte, la innovación, el emprendimiento y la cultura, ofreciendo un espacio de creación multidisciplinar.



Ilustración 3: Oferta de contenidos de La Nave Nodriza.

Job Sharing

Su traducción al castellano sería la de “jornada compartida”, y supone que las funciones de un puesto a jornada completa se desarrollan por varios empleados contratados a jornada parcial. Se trata de que dos personas compartan un mismo puesto de trabajo en la organización, y por tanto comparten el salario que perciben.

Podemos distinguir dos modalidades:

- Job Sharing de responsabilidad compartida: Cuando las dos partes son igualmente responsables y deben compartir las responsabilidades para alcanzar un proyecto común.
Esta modalidad solo será eficaz cuando ambas partes tengan una comunicación eficaz y una buena relación.
- Job Sharing de responsabilidad dividida: Cuando se puede dividir fácilmente el proyecto, de manera que cada empleado trabajará de forma individual en su caso.

Entre los muchos beneficios que pueden traer este término, podemos mencionar:

- Dos puntos de vista diferentes a la hora de poner solución a los problemas.
- Retención de talento, al estar los empleados más motivados ya que tendrán más tiempo.
- Supone flexibilidad laboral y por tanto, mejora la conciliación de la vida personal con la vida laboral.
- Facilita el intercambio de conocimientos y habilidades con el resto de los compañeros.
- Supone un buen ambiente laboral.

Según explican desde *IMF Business School*, el Job Sharing se trata de una fórmula que en España no es tan conocida y que, además la normativa no ayuda mucho en lo que a cambios se refiere. No obstante, en otros países de Europa ya es una tendencia, y que en países como Alemania, Canadá, Australia o Reino Unido, casi el 50% de los puestos ofertados son Job Sharing, según la consultora alemana *Robert Half*. En este sentido, 1 de cada 4 compañías europeas ya la han implantado.

Coliving

El “Coliving” es la siguiente tendencia de éxito en otros países como Reino Unido o Estados Unidos, pero aun es un gran desconocido en nuestro país.

Como la mayoría de los negocios colaborativos, se originó en Silicon Valley al producirse escasez de vivienda que chocaba con la multiplicación de jóvenes profesionales que llegaban a San Francisco con ganas de socializar.

Es ahí cuando comienzan a aparecer edificios en los que los inquilinos no solo compartían zonas comunes.

El Coliving es una extensión del coworking en el mercado de la vivienda, que dota de espacios en los residentes, generalmente profesionales afines, que además de compartir un lugar de trabajo, comparten una casa donde pueden seguir intercambiando experiencias.

(Brualla, A. El Economista)

¿Cómo funciona?

Resumidamente, se basa en alquilar una habitación (normalmente con baño incluido) y compartir los demás espacios de la casa, incluidas las zonas de trabajo y de ocio, así como servicios adicionales como internet de máxima velocidad, gimnasio, lavandería o incluso comedor.

Son como una semejanza a las residencias de estudiantes, pero dirigidas a un perfil más profesional: trabajadores que se han mudado de ciudad o país, estudiantes de master o formación similar, o jóvenes que quieren independizarse y no tienen recursos para pagarse el arrendamiento de un piso.

“El Coliving proporciona una forma de vida completamente revolucionaria en términos de espacios compartidos, en línea con lo que busca en la actualidad los millennials, y es que, tal y como describen las empresas de Coliving, esta generación valora las experiencias mucho más que las posesiones materiales.”, describe Gonzalo Zulueta, responsable de inversión residencial y suelo de Capital Markets en la consultora inmobiliaria Catella.



Ilustración 4: Gonzalo Zulueta. (Fuente: LinkedIn)

En el territorio español la implantación de esta nueva tendencia es más lenta. Las primeras compañías brotaron en 2015 en las zonas de costa de nuestro país, como el caso de Hub Fuerteventura (Canarias), Sunny Office (Andalucía) o Sun&Co (Alicante).

Poco a poco se están adentrando más en el interior de la península llegando mayormente a Barcelona, Madrid, Valencia, Palma de Mallorca y Málaga este modelo inmobiliario.

Si hablamos del término Coliving a nivel inmobiliario, las propiedades destinadas al Coliving suelen ser un 8% más rentables que un arrendamiento residencial tradicional de estudiantes, que rondan el 6%.

A tal punto, que según los cálculos de Inèdit, startup especializada en Coliving, el interés de mercado de esta nueva modalidad residencial se disparará un 40% durante el año que viene, llegando a rentabilidades de hasta el 20% que puedan conseguir los propietarios gracias a este negocio.

El problema al que se enfrenta en nuestro país es que actualmente no existe una regulación urbanística concreta para el desarrollo de este tipo de productos, por ello, por norma general se están llevando a cabo desarrollos “ad hoc”⁶. Según Nick Wride, director de Living & Alternatives en JLL España, la normativa más similar que tenemos actualmente es la de los aparta hoteles, pero la realidad es que nos encontramos ante un producto distinto.

Por lo tanto, nos encontramos ante un vacío legal, que provoca que cada caso se estudie de forma individualizada. “La principal traba que pone la regulación es la falta de flexibilidad en la concepción del proyecto arquitectónico enfrentado con nuestras ordenanzas y normativa. Es un modelo que las mismas no contemplan y consecuentemente no resuelve la problemática que se plantea en la concepción de un modo de vida totalmente diferente”, indica Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de la Asprima y Apce.

Vamos a poner de ejemplo a la empresa sevillana de vivienda, *Emvisesa*, que a principios de este año 2020 ha ofertado 32 viviendas en Sevilla Este (Sevilla) bajo el modelo Coliving en el edificio llamado *RUE32*. El casero, que sería Emvisesa, que les cobra un alquiler (350 euros si la estancia supera los 12 meses, y tarifa más elevada si el periodo es más corto) que incluye todos los gastos de suministros, limpieza diaria y wifi.



Ilustración 5: Edificio RUE32, de Coliving.

⁶ Ad hoc: Expresión que se utiliza para indicar que un acontecimiento específico es temporal y está destinado a un propósito específico.

Ya tiene previsto esta empresa la creación de dos nuevos Coliving, uno de 50 plazas en la calle García Ramos (detrás del Museo de Bellas Artes), y otro menos en Villa Encarnita (Nervión).



Según el gerente de Emvisesa, Felipe Castro, la intención es crear una red por toda la ciudad, en distintos barrios, desde el más alejado al más céntrico.

SITUACIÓN ANTE COVID-19

Este año 2020, está siendo marcado principalmente por la crisis del Covid-19.



Imagen 43: Mapa mundial situación Covid-19, a 24 de mayo.

Este virus está afectando al mundo de forma global, y por tanto, la economía mundial está siendo fuertemente azotada, con ello los puestos de trabajo como hasta ahora los conocíamos.

Según un barómetro que lleva realizando *Colliers International* desde mediados de marzo, a un 82% de las personas les gustaría continuar trabajando desde casa uno o más días a la semana, una vez superada esta crisis. Además, el 71% de trabajadores que aún no lo han desarrollado, indican que les gustaría continuar teletrabajando al menos un día por semana.

Por otro lado, uno de los pilares más importante para el mantenimiento de los coworking es el alquiler. “Es nuestro mayor gasto, y no puedo afrontarlo. Tengo un 75% menos de ingresos, no puedo hacer eventos, muchos de mis usuarios están al límite y no pueden pagarnos. Allianz no admite rebajarnos el alquiler, se lo he pedido varias veces. Hasta nos ha pasado la recogida de basura, que ahora no generamos”, explica Arancha Riestra, de *Go Madrid*.

En *Coworking Spain* recogen actualmente a 2.200 espacios de coworking y oficinas flexibles en 189 ciudades y pueblos del territorio español. Entre todos ofrecen 33.000 puestos de trabajo. Sus gestores saben que la crisis del covid-19 se llevará por delante a una parte de sus clientes, las startup y PYMES económicamente más débiles.

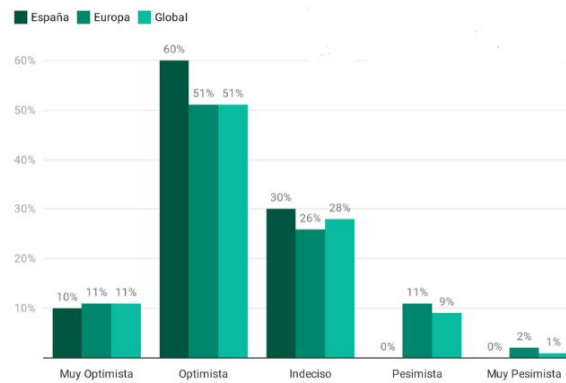
Se prevé que los autónomos que contaban con un espacio alquilado en una oficina de coworking optarán por continuar trabajando desde casa, debido al descenso de sus ingresos.

Go Madrid ha recibido llamadas de pequeñas empresas que barajan cambiar sus oficinas por los espacios flexibles que ofrecen. “Han visto que gran parte de sus empleados puede teletrabajar. Se duda sobre la desescalada del confinamiento, y quieren oficinas flexibles. Creo que hasta un 40% de los empleados de muchas PYMES terminará teletrabajando cuando superemos el proceso”, afirma Arancha Riestra.

Estas pequeñas empresas que abandonan las oficinas tradicionales en las que estaban situados, y se va a tratar de una alternativa que muchas empresas ya han empezado a considerar de cara a ganar espacio, ahorrar costes y aprovechar el Networking que estos espacios ofrecen.

Gráfico 20: Perspectivas de proveedores de oficinas flexibles para los próximos 12 meses. (Fuente: Workthere)

Según hemos podido saber gracias a la encuesta denominada “*Workthere’s Flexible Office Provider Sentiment Survey*”, llevada a cabo por *Workthere*, el 62% de los proveedores de las oficinas flexibles se muestran optimistas o muy optimistas con las perspectivas del sector para los próximos 12 meses, al contrario que para los 3 meses siguientes, donde solo el 25% de los proveedores de oficinas flexibles son optimistas.



Por tanto, el mercado flexible está claramente expuesto en el corto plazo a cualquier impacto, como en este caso es el del Covid-19. Pero aun así, los ocupantes de oficinas tradicionales que busquen el mercado flexible desempeñaran un papel fundamental para el repunte del sector.

CONCLUSIONES

En la actualidad nos encontramos en un mundo, en el que principalmente chocan dos corrientes bastante diferenciadas y contrarias.

Por un lado, nos encontramos con una forma de actuar que caracteriza a las nuevas generaciones, y a las no tan nuevas, que no es otra que el compartir y tener cada vez menos posesiones propias.

Pero por otro lado está ese sentimiento de estar cada vez más aislado del mundo, sin apenas relaciones interpersonales con la comunidad que nos rodea, fruto de una mala gestión de las nuevas tecnologías y social-media que están al alcance de nuestra mano.

Esto es producido, por ejemplo, por un excesivo uso de redes sociales. ¿Os habéis preguntado si llegáis a hablar por WhatsApp más que a la cara a lo largo del día?, o ¿Cuántas horas os habéis dedicado a preguntar a vuestra familias lo que han hecho en el día, y cuantas a observar Instagram, Twitter, Facebook, etc.?

Esta actualidad en constante evolución, tan ambigua y con patrones de usuarios totalmente diferentes, demanda flexibilidad en el uso de “las cosas”, y con este término nos referimos a todo lo tangible que podemos imaginarnos, desde un espacio de trabajo, pasando por una vivienda, o un coche.

Si a esto le sumas que aparecen constantemente nuevos emprendedores, los que buscan sistemas de trabajo flexibles, en comunidad de trabajadores, para lograr el mayor confort, productividad, innovación y Networking, concluimos que la actualidad que atraviesa el mundo es perfecta para la creación de los espacios coworking, ya que cumplen con todas las demandas que ésta necesitaba.

Y lo más interesante aún, es la evolución que estos espacios han ido incorporando a la vez que las tendencias de la población han cambiado con el paso del tiempo.

La realización de este trabajo de fin de carrera ha sido en un ambiente extraordinario, fruto de la actual crisis del Covid-19 y al estado de emergencia que este virus ha acarreado.

Por tanto, no hemos podido entablar charlas físicas con coworkers en sus puestos de trabajo, ni entrevistar al número deseado de promotores, ni realizar encuestas en los diferentes espacios.

Pero en general, lo hemos ido supliendo, utilizando informes realizados por otros autores, los que nos han enriquecido de contenido para llevar a cabo este trabajo completo acerca de la filosofía coworking.

BIBLIOGRAFÍA

Websites.

- <http://www.comunidadcoworking.es/>
¿Qué es el coworking?
¿Qué es el Community Builder?
- <https://economipedia.com/definiciones/>
Carazo Alcalde, J. – Definición de coworking
- <https://es.linkedin.com/in/javiermoralruiz>
Moral Ruiz, J - Definición de Coworking
- <https://thinkandstart.com>
Rodríguez M. E. – Co-coworking, 2014.
- <https://economipedia.com/definiciones/>
Vázquez Gordillo, R. – Definición de Freelancer
- <https://coworkingsantceloni.cat/>
Pedro (Coworking Sant Celoni) – Tipos de coworking
- <http://www.educacionmaker.org/>
Fernanda Teodoro - ¿Qué es un Makerspace?
- <https://elcoworkingdelpopup.com/>
- <https://crec.cc/>
Navarro, M. – La figura del Community Builder
- <https://crec.cc/>
López Parals, C. - ¿Qué es el coworking?
- <https://goyacoworking.es/>
Smart Coworking.
- <https://www.shopify.es/blog/>
¿Qué son las Start-ups?
Golan, P. - Características claves de las startups.
- <http://startupgenome.cc/>
- <https://mentediamante.com/blog/>
Tipos de Freelancers.
- <https://www.freeofficefinder.com/article/>
Historia del coworking.
- <https://www.distritooficina.com/tendencias/>
Navarro, M - Historia apócrifa del coworking.
- <https://barcainnovationhub.com/es/>
- <https://andalucia.openfuture.org/>
- <https://madrid.techhub.com/>
- <https://www.elconfidencial.com/empresas/>
El auge del coworking en España.
Estudio de espacios flexibles en España
- <https://www.workthere.com/>
- <https://coworkingspain.es/>
Pérez, I. - ¡El coworking tiene su historia...!, Coworking Spain, 2014.
Navarro, M. - Coworking, What's next?
- <https://www.elperiodico.com/>
El auge del coworking dispara los precios en Barcelona y Madrid.
- <https://aticco.com/blog/>
El coworking y los espacios flexibles frente a las oficinas tradicionales.

- <https://www.observatoriorh.com/>
Actualidad de las empresas de más de 100 empleados.
- <https://www.torre-sevilla.com/>
Oficina flexible Orange Sevilla.
- <https://www.sevillaafc.es/>
Campus Deportivo y Empresarial José Ramón Cisneros Palacios.
- <https://www.libremercado.com/2020-01-30>
Evolución del precio del alquiler de oficinas en Madrid.
- <https://crec.cc/>
Coworkers seniors.
- <https://escuelanomadadigital.com/>
Nómada digital.
- <https://cabify.com/es>
- <https://glovoapp.com/es-es/>
- <https://objetivoarte.com/recursos-para-artistas/>
Talleres de arte compartidos.
- <https://www.julianmarquina.es/makerspaces-en-bibliotecas-el-fenomeno-bibliomakers/>
- <https://www.andalucialab.org/>
Que es Andalucía Lab.
- <https://www.bcnewt.com/>
- <https://www.goteo.org/project/la-nave-nodriza-coworking>
- <https://www.eleconomista.es/>
Coliving
- <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019>
Coliving
- <https://www.emvisesa.org/tag/>
Coliving
- <https://www.equiposytalento.com/>
Job-sharing
- <https://directivosygerentes.es/>
Coworking tras Covid-19
- <https://www.workthere.com/>
Workthere's Flexible Office Provider Sentiment Survey

Informes.

- Van Den Broek, E. La pirámide de Maslow du coworking, Multinerie, (2011).
- Rodríguez, R. Estudio de espacios flexibles en España, Cushmanwakefield.es, (2018).
- Moriset, Bruno. Building new spaces of creative economy (2013).
- Workthere, estudio anual de oficinas flexibles (2020).
- Confederación Empresarios de Andalucía, Espacios coworking en Andalucía, (2016).
- Campaña Pareja, M.^a Inmaculada. Coworking como espacios de trabajo colaborativos, (2016).
- Cracogna Blasco, Franca. Evolución de los lugares de trabajo, (2019).
- Rivero Jimenez, Sergio. Plan de negocio de una oficina coworking, (2016).
- Janet L. Finn, PhD. Young People as Competent Community Builders.

- Zea Barral, M. Estado del Coworking en España 2016-17, Coworking Spain (2018).
- Programa de fomento de los acuerdos territoriales en materia de empleo y desarrollo local de la Comunidad Valenciana, (2016).
- Colliers International, Coworking y espacios flexibles de trabajo (2019).

Libros.

- Castro Abancéns, Ignacio. De la Start-Up a la empresa. Ed. Pirámide, 2016.