

Optimización de Costos a través del uso de espacios *Coworking* en Lima

Telmi Daniel Zavala Portillo

Estudiante de octavo ciclo de la Facultad de Ciencias Contables de la PUCP. Presidente del Centro Federado de alumnos de la FCC. Miembro del área de Tributación de la Revista Lidera. Presidente de la Mesa Directiva del Centro de Estudiantes de la Facultad de Ciencias Contables
telmi.zavala@pucp.pe

Maria Claudia Gil Figueroa

Estudiante de octavo ciclo de la Facultad de Ciencias Contables de la PUCP. Coordinadora de Eventos de la Revista Lidera.
gilf.mc@pucp.pe



1. INTRODUCCIÓN

El *coworking* como espacio de trabajo es, en la actualidad, la tercera tendencia mundial de estilos de trabajo. Este tipo de organización no solo integra y vincula a diferentes profesiones en un mismo ambiente, sino que también resulta una forma clave de optimización de costos de alquiler de oficinas. La estación fija de trabajo brinda la infraestructura que permita al *coworker* desempeñar sus labores eficientemente; para ello, le brinda una amplia gama de servicios complementarios que le permitan desarrollar adecuadamente sus labores diarias.

Poniendo mayor énfasis en los costos y en todos aquellos agentes que se ven involucrados en la obtención de un espacio que requiere de servicios y costos fijos para un lugar permanente de trabajo, así como en el valor que genera, Magris y Porta describen a un *coworking* como el: "... punto medio entre trabajar en casa o en un bar y tener o alquilar una oficina; significa una reducción de costos y configura un espacio en donde uno puede dedicarse exclusivamente a su trabajo sin preocuparse por los demás" (2016).

A mediados del 2005, surge por primera vez un espacio conocido como *coworking*. Desde

entonces, el gran número de beneficios y soluciones que ofrece a una gran cantidad de usuarios, en medio de un panorama económico versátil, ha sido el factor determinante para su crecimiento a lo largo de estos años. Así, un censo realizado en el 2012 ubica 1779 espacios *coworking* alrededor del mundo (Deskmag 2012) mientras que otro estudio ubica 11,000 espacios en el 2016 y proyecta que existan 26,000 espacios para el 2020 (Emergent Research 2016). El amplio crecimiento que tiene dicho tipo de espacios a lo largo del globo se ve reflejado, así mismo, en el desarrollo de las oficinas *coworking* en el Perú.

En nuestro país, existen, en la actualidad, aproximadamente 25 espacios *coworking* concentrados en Lima Metropolitana; no obstante, se prevé, para los próximos años, una sostenida expansión en la capital y en provincias acompañada del incremento en la demanda de estos espacios por parte de diversos usuarios.

2. PRINCIPALES USUARIOS BENEFICIARIOS

La obtención de una oficina ideal en espacios y localización, y a un precio accesible puede resultar complicada, por lo que las *coworking* son una opción adecuada para cierto sector de la población empresarial a la hora de elegir sus espacios de trabajo. Su público objetivo se centra principalmente en profesionales independientes y empresas pequeñas en crecimiento. Esto sucede debido a que son los que mejor se adaptan al tipo de atmósfera que buscan implementar los espacios *coworking* a través del uso de espacios

*La ventaja es que, en estos espacios, se generan **oportunidades laborales** como resultado de la convivencia profesional, ya sea **logrando** encuentros con proveedores y/o clientes o con el magnífico **encuentro de socios** con quienes emprender algún nuevo proyecto*

individuales compartidos con otros empresarios. La ventaja es que, en estos espacios, reiteradas veces, se generan oportunidades laborales como resultado de la convivencia profesional, ya sea logrando encuentros con proveedores y/o clientes o con el magnífico encuentro de socios con quienes emprender algún nuevo proyecto. Así mismo, al requerir de materiales directos como un escritorio y acceso a Internet para trabajar en sus labores diarias, dicho perfil de usuarios encaja perfectamente con el servicio que ofrecen los espacios *coworking*.

Para efectos de la investigación, se trabaja bajo el supuesto que dicho tipo de usuarios buscarían instalarse en oficinas del tipo *subprime* si siguieran el modelo de alquiler tradicional, debido a que estas se encuentran también en zonas exclusivas de Lima



Metropolitana y son de fácil acceso. Además, tienen un costo menor que el de las oficinas *prime* que suelen ser ocupadas por las medianas o grandes empresas y disponen de servicios e instalaciones más exclusivas.

3. PANORAMA ACTUAL DEL ALQUILER DE OFICINAS EN EL LIMA

Para comenzar, se evaluará el panorama actual del mercado inmobiliario en Lima, especialmente enfocado en el alquiler de oficinas en los ejes corporativos de Lima Metropolitana. Para ello, se analizarán los indicadores relacionados al desarrollo del mercado de alquileres de oficinas *subprime*, las cuales se caracterizan por su alta exposición y cercanía a zonas empresariales de distritos como San Isidro, San Borja, Miraflores, Chacarilla, Magdalena, entre otros.

Dicho mercado se encuentra compuesto, a finales del segundo trimestre del 2017, por un total de 1'184,699 m² de oficinas útiles distribuidas en 231 edificios, de los cuales la tasa de vacancia asciende a 16.2% y esta mantiene la misma tendencia creciente que desde el tercer trimestre del 2016 (Colliers International 2017). La tendencia va acompañada por el incremento en la oferta por la finalización de 12 nuevos proyectos en la segunda mitad del 2017 (Colliers International 2017). Este panorama refleja una mayor oferta en el mercado que no se ve totalmente correlacionada con la demanda, la cual va disminuyendo progresivamente desde mediados del año pasado, lo que podría responder a distintos requerimientos por parte de los demandantes a la hora de buscar el espacio ideal para localizar su espacio de trabajo y atención.

3. COMPARACIÓN DE COSTOS: ALQUILER DE OFICINA VS. ESPACIO COWORKING

Un reporte de Colliers International indica que el precio de renta promedio de las oficinas *subprime* viene mostrando una ligera tendencia a disminuir durante los últimos tres trimestres, por lo que se encuentra en US\$ 16.18 por metro cuadrado durante el segundo trimestre del 2017, US\$ 16.67 por metro cuadrado durante el primer trimestre del 2017 y de US\$ 18.02 por metro cuadrado durante el trimestre anterior a aquel (2017), lo cual va la par con el exceso de oferta presente en el mercado que provoca que los precios vayan bajando poco a poco. Tomando en consideración que un profesional o una pequeña empresa que recién está desarrollándose requiera una oficina de 60 metros cuadrados, encontraría un precio promedio de US\$ 970.8 dólares por una oficina *subprime* de Lima Metropolitana al segundo trimestre del 2017.

No obstante, el alquiler de una oficina no es el único gasto mensual en el que incurre un profesional o una pequeña empresa al momento de establecerse en

un espacio de trabajo. Entre los más importantes, se pueden distinguir el mantenimiento del edificio y el costo de los servicios básicos tales como agua, luz, teléfono e Internet los cuales son gastos básicos y necesarios para todo espacio de trabajo. Así mismo, existen gastos complementarios que contemplar como la limpieza, recepción y la compra de activos necesarios en toda oficina, entre otros, que son los que, en conjunto, permiten optimizar el desempeño en el área de trabajo al otorgarle facilidades al trabajador.

Al hacer una sumatoria de todos los gastos que implica directa e indirectamente el alquiler de una oficina, se puede observar que este asciende a una suma considerable que, en muchos casos, resulta perjudicial para el profesional que se quiere independizar o una pequeña empresa que quiere iniciar operaciones, ya que la cantidad a invertir será mayor.

Una opción alternativa son los espacios *coworking*. En ellos, a través del pago de una membresía mensual, el usuario podrá disponer de un espacio de trabajo cómodo con servicios de Internet, limpieza, recepción, acceso a salas de reunión, comedor, espacios recreativos, entre otros. Dicha membresía varía según la cantidad de beneficios de los que se disponga y del tiempo de uso del espacio, por lo que el precio se encuentra, por lo general, entre los S/ 800 y S/ 1,000 soles mensuales por espacio según la data que se ha podido recopilar de las páginas web de espacios *coworking* en Lima.

Realizando un contraste entre ambas alternativas, el alquiler de oficina tradicional resulta más costoso para los usuarios que hemos ido describiendo durante el artículo no solo por el costo de la mensualidad, sino también por todos los demás pagos por servicios e implementos que tendrá que realizar sumados al tiempo que le supondría al usuario la instalación en su nueva oficina. Ante ello, el uso de un espacio *coworking* ofrece un gran ahorro de costos al incluir, en su membresía

*Al hacer una **sumatoria** de todos los gastos que implica el alquiler de una oficina, se puede observar que este **asciende** a una **suma considerable** que resulta **perjudicial** para el **profesional** que se quiere independizar o una **pequeña empresa** que quiere **iniciar operaciones**.*

Es este **plus** el que provoca que los **espacios coworking trasciendan** de ser únicamente un grupo de espacios individuales compartidos a **ser una comunidad** en la cual sus miembros van a ser **valorados** y van a poder apoyarse mutuamente con el **objetivo** de incentivar su **desarrollo profesional**.

mensual el alquiler del espacio, sumado al acceso a todos los servicios complementarios.

4. VALOR AGREGADO DE LOS ESPACIOS COWORKING

Ya hemos podido ver de qué forma se da el ahorro de costos al optar por el uso de un Espacio Coworking; sin embargo, existe otro gran beneficio, mencionado brevemente al inicio de esta investigación, que nos trae este sistema sobre el que es necesario ahondar, y estos son los beneficios de trabajar dentro de una variada comunidad profesional. Este valor agregado que tienen estos espacios es difícil de cuantificar, pero resulta ser aquello que más lo diferencia del sistema de alquiler tradicional.

Esto se puede contemplar en el día a día de los espacios *coworking* al convivir diferentes profesionales como, por ejemplo, un contador, un abogado, un diseñador gráfico o miembros de una start-up, entre otros. Entre ellos, pueden surgir sinergias al realizarse consultas mutuas sobre temas

de competencia de cada uno, así como también ampliar la red de contactos profesionales e incluso podrían surgir relaciones de cliente-proveedor, tal como se suelen dar en muchos casos en estos espacios de comunidad.

Es este *plus* el que provoca que los espacios *coworking* trasciendan de ser únicamente un grupo de espacios individuales compartidos a ser una comunidad en la cual sus miembros van a ser valorados y van a poder apoyarse mutuamente con el objetivo de incentivar su desarrollo profesional.

5. CONCLUSIONES

La elección de la optimización de costos como parte de la toma de decisiones es efectiva siempre y cuando se tome en consideración el rubro al que está inclinado el negocio que se desee emprender. Es necesario tener información óptima de los elementos a utilizar para conseguir costos proyectados que faciliten la decisión de contratar estos espacios de *coworking*. Estos espacios físicos se complementan al estilo de cada persona que decide formar parte de ellos, por lo que crean, así, una atmósfera particular de gran beneficio para factores como la concentración. Esta situación se incrementa, ya que se cuenta con una base tecnológica de excelente calidad para el desarrollo de las funciones de los distintos profesionales.

El pago por la gestión de estos espacios es fijo y los servicios se van añadiendo una vez más según las necesidades de cada *coworker*. El crecimiento profesional de cada empresario es un objetivo fundamental para el gestor de estos espacios de *coworking* cuyo modelo va funcionando de manera efectiva por lo variable de su presupuesto para poder tener acceso a estos espacios.

Bibliografía

COLLIERS INTERNATIONAL
2017 *Reporte Oficinas 2T 2017*. Consulta: 02 de agosto de 2017.

http://www.colliers.com/-/media/files/latam/peru/tnr%20oficinas%20-%20t%202017_issu.pdf?la=es-PE

DESKMAG
2012 *1800 espacios Coworking en todo el mundo*. Consulta: 10 de julio de 2017.

<http://www.deskmag.com/es/1800-espacios-de-coworking-en-todo-el-mundo-535>

EMERGENT RESEARCH

2016 *Coworking Forecast - 26,000 Spaces and 3.8 Million Members by 2020*. Consulta: 01 de agosto de 2017.

<http://www.smallbizlabs.com/2016/08/coworking-forecast-44-million-members-in-2020.html>

MAGRIS, Valentina y María PORTA

2016 *El Coworking: la comunicación en la construcción de la identidad*. Consulta: 6 de julio de 2017.

<https://rdu.unc.edu.ar/bitstream/handle/11086/4659/trabajofinal%20PORTA%20MAGRIS%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>