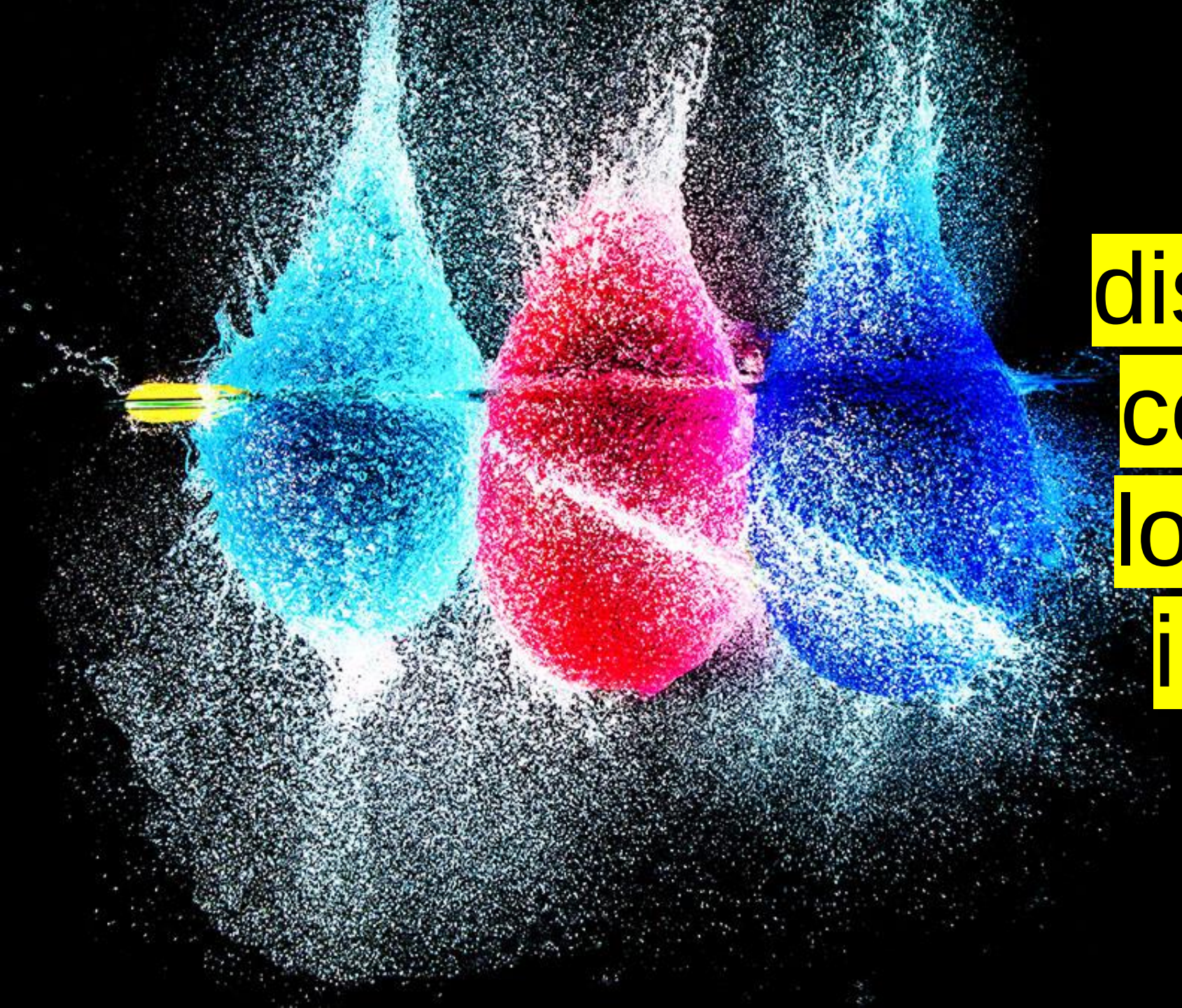
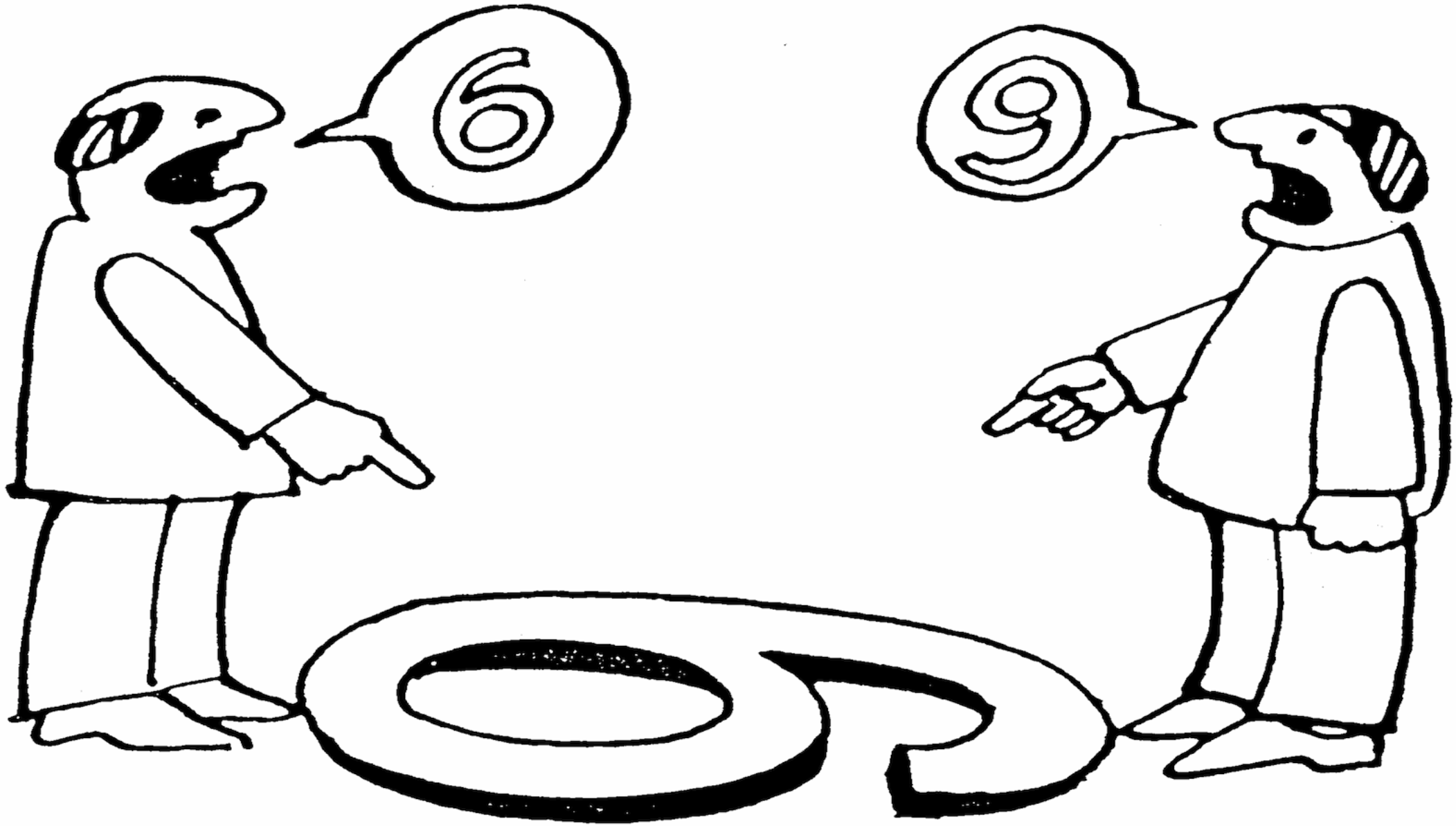
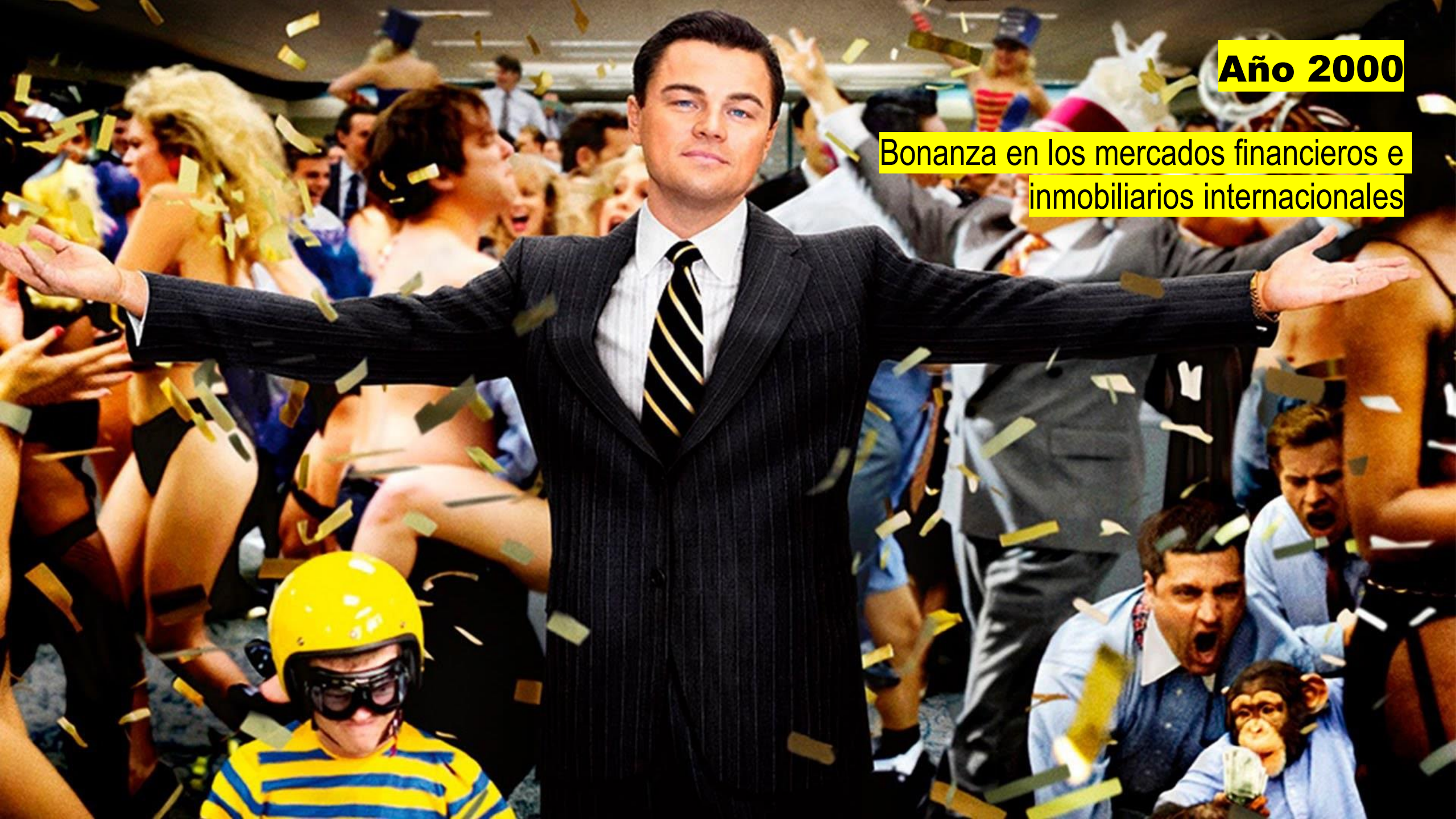


# La ~~irrupción~~ disrupción del coworking en los mercados inmobiliarios

PROP TECH LAB


6
9

Año 2000


Año 2000
Bonanza en los mercados financieros e inmobiliarios internacionales

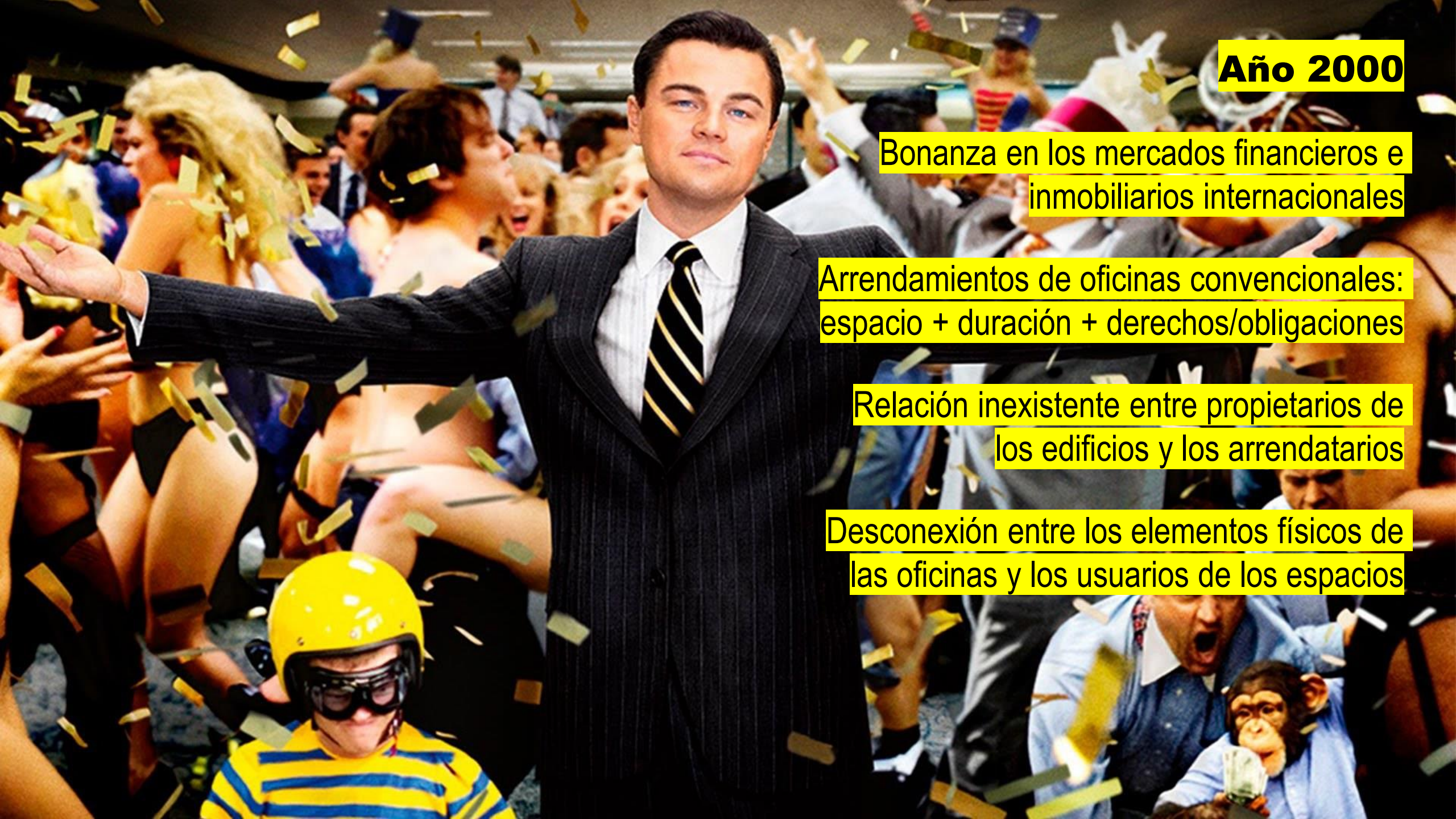
Año 2000
Bonanza en los mercados financieros e inmobiliarios internacionales
Arrendamientos de oficinas convencionales: espacio + duración + derechos/obligaciones

# Año 2000

Bonanza en los mercados financieros e inmobiliarios internacionales

Arrendamientos de oficinas convencionales: espacio + duración + derechos/obligaciones

Relación inexistente entre propietarios de los edificios y los arrendatarios



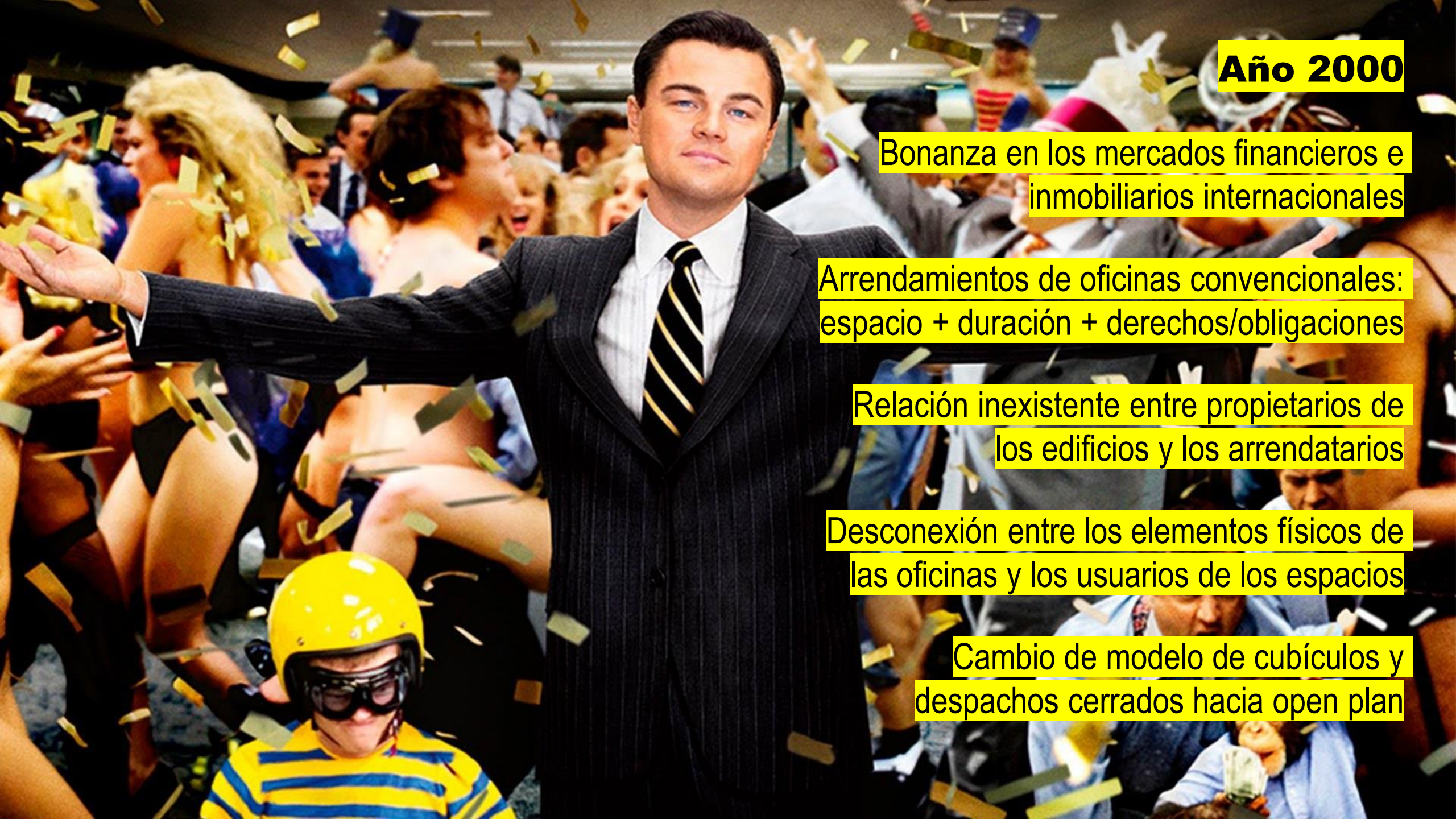
# Año 2000

Bonanza en los mercados financieros e inmobiliarios internacionales

Arrendamientos de oficinas convencionales: espacio + duración + derechos/obligaciones

Relación inexistente entre propietarios de los edificios y los arrendatarios

Desconexión entre los elementos físicos de las oficinas y los usuarios de los espacios



# Año 2000

Bonanza en los mercados financieros e inmobiliarios internacionales

Arrendamientos de oficinas convencionales: espacio + duración + derechos/obligaciones

Relación inexistente entre propietarios de los edificios y los arrendatarios

Desconexión entre los elementos físicos de las oficinas y los usuarios de los espacios

Cambio de modelo de cubículos y despachos cerrados hacia open plan

# ¿Coworking? ¿Qué es eso?

# ¿Coworking? ¿Qué es eso?

Un fenómeno que se gestó en la sombra, a mediados de los 90

# ¿Coworking? ¿Qué es eso?

Un fenómeno que se gestó en la sombra, a mediados de los 90

C-Base en Alemania, Metalab en Viena, son considerados el germen del fenómeno

# ¿Coworking? ¿Qué es eso?

Un fenómeno que se gestó en la sombra, a mediados de los 90

C-Base en Alemania, Metalab en Viena, son considerados el germen del fenómeno

Interpretación corporativa del concepto llegó de la mano de Regus

# ¿Coworking? ¿Qué es eso?

Un fenómeno que se gestó en la sombra, a mediados de los 90

C-Base en Alemania, Metalab en Viena, son considerados el germen del fenómeno

Interpretación corporativa del concepto llegó de la mano de Regus

Regus tuvo graves dificultades cuando estalló la burbuja tecnológica (año 2000) tras su rápida expansión

Año 2007
Michael Burry, M.D.
Bloomber

**Año 2007**

La crisis *subprime* impactó muy directamente en los mercados inmobiliarios de todo el mundo

**Año 2007**

La crisis *subprime* impactó muy directamente en los mercados inmobiliarios de todo el mundo

Propietarios residenciales con líneas de negocio de oficinas se vieron afectados

# Año 2007

La crisis *subprime* impactó muy directamente en los mercados inmobiliarios de todo el mundo

Propietarios residenciales con líneas de negocio de oficinas se vieron afectados

Nació la GIG economy; los empleados se convirtieron en consultores externos

# Año 2007

La crisis *subprime* impactó muy directamente en los mercados inmobiliarios de todo el mundo

Propietarios residenciales con líneas de negocio de oficinas se vieron afectados

Nació la GIG economy; los empleados se convirtieron en consultores externos

Mejora de las comunicaciones, trabajo remoto, principios del trabajo flexible

# Año 2007

La crisis *subprime* impactó muy directamente en los mercados inmobiliarios de todo el mundo

Propietarios residenciales con líneas de negocio de oficinas se vieron afectados

Nació la GIG economy; los empleados se convirtieron en consultores externos

Mejora de las comunicaciones, trabajo remoto, principios del trabajo flexible

¿El hito más importante?

# ¿Dónde estaríamos sin el iPhone?

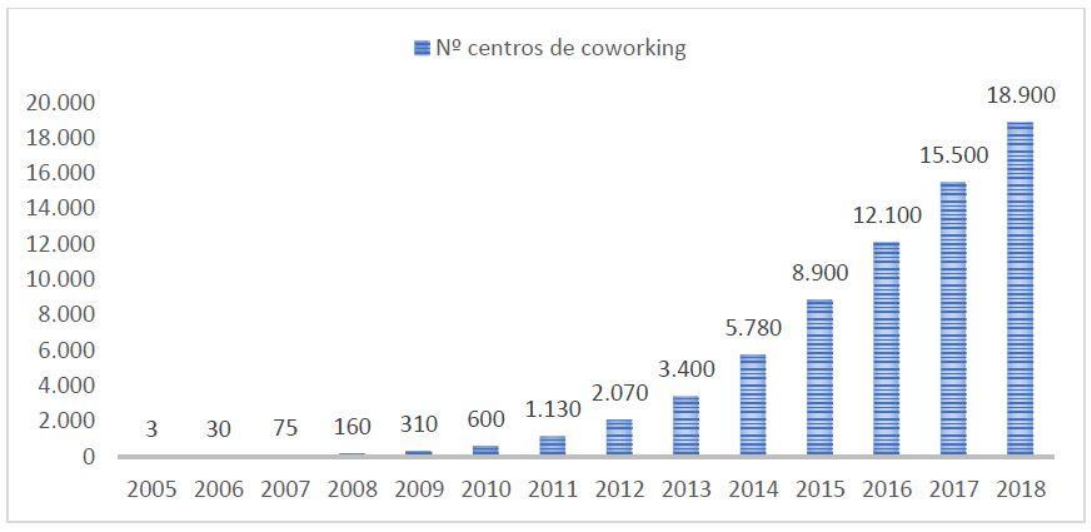
# ¿Dónde estaríamos sin el iPhone?

## The “app economy”

Despegue del coworking

# Despegue del coworking

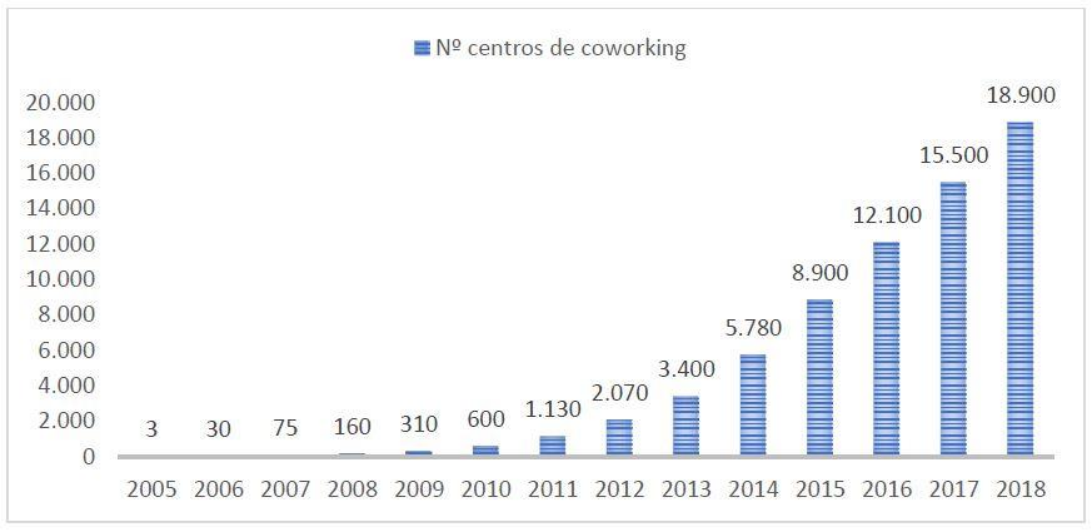
2017 con 15.500 centros de coworking en todo el mundo. Casi 19.000 para final 2018



# Despegue del coworking

2017 con 15.500 centros de coworking en todo el mundo. Casi 19.000 para final 2018

Espacios compartidos han crecido un 200% durante los últimos cinco años

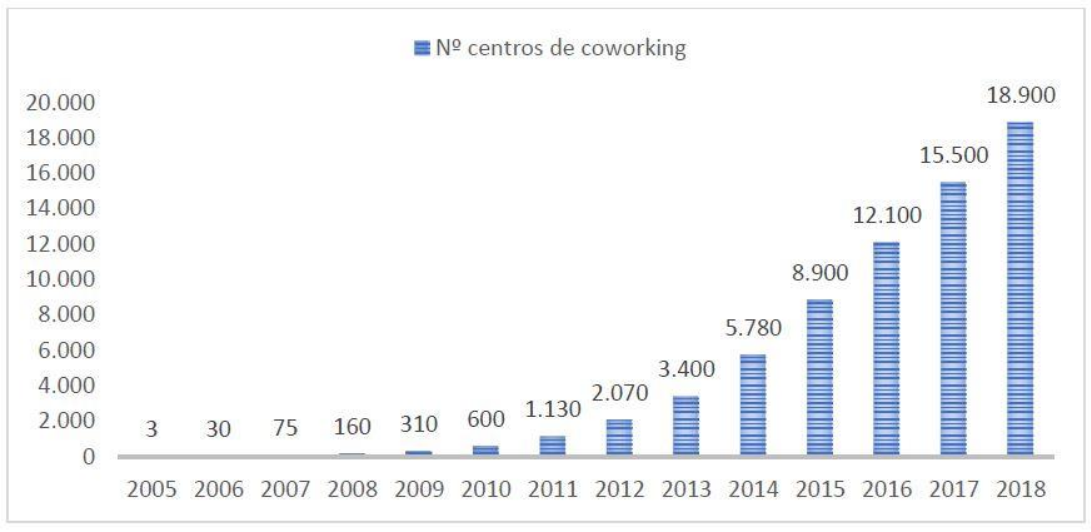


# Despegue del coworking

2017 con 15.500 centros de coworking en todo el mundo. Casi 19.000 para final 2018

Espacios compartidos han crecido un 200% durante los últimos cinco años

En ciudades como Londres, Nueva York o Chicago, crecimientos anuales del 20%



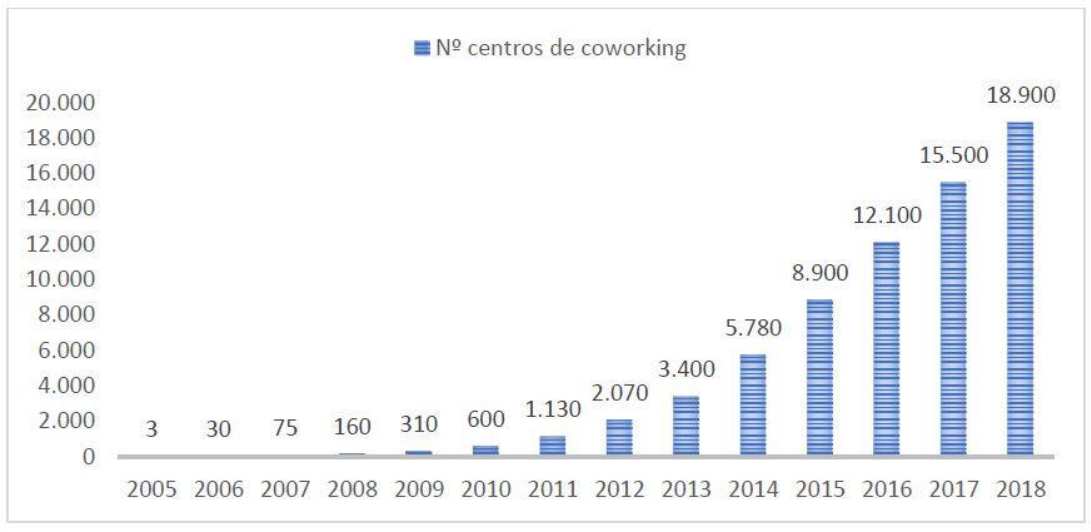
# Despegue del coworking

2017 con 15.500 centros de coworking en todo el mundo. Casi 19.000 para final 2018

Espacios compartidos han crecido un 200% durante los últimos cinco años

En ciudades como Londres, Nueva York o Chicago, crecimientos anuales del 20%

Tamaño medio de los centros a nivel mundial ha crecido un 48% (de 1.400m2 a más de 2.000 m2)



# Despegue del coworking

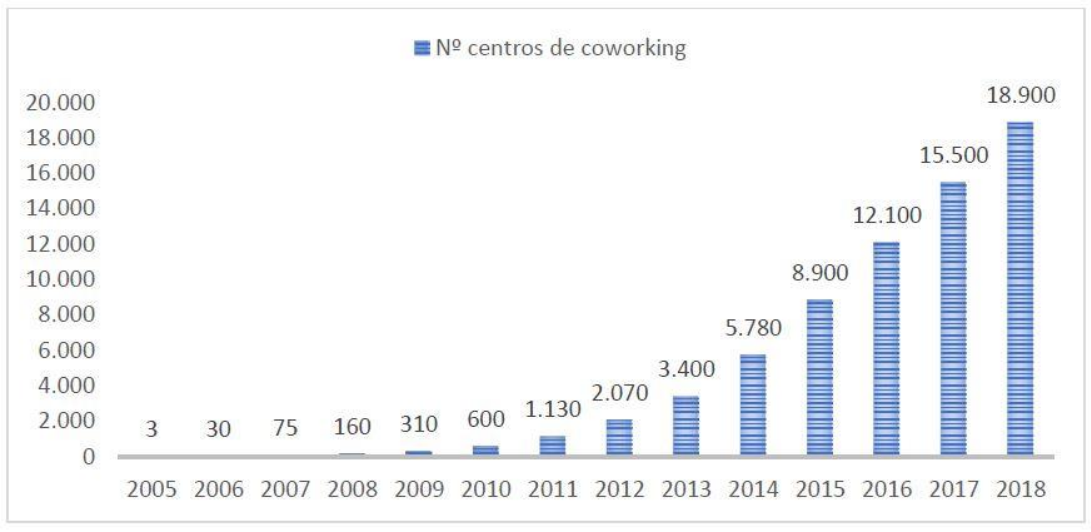
2017 con 15.500 centros de coworking en todo el mundo. Casi 19.000 para final 2018

Espacios compartidos han crecido un 200% durante los últimos cinco años

En ciudades como Londres, Nueva York o Chicago, crecimientos anuales del 20%

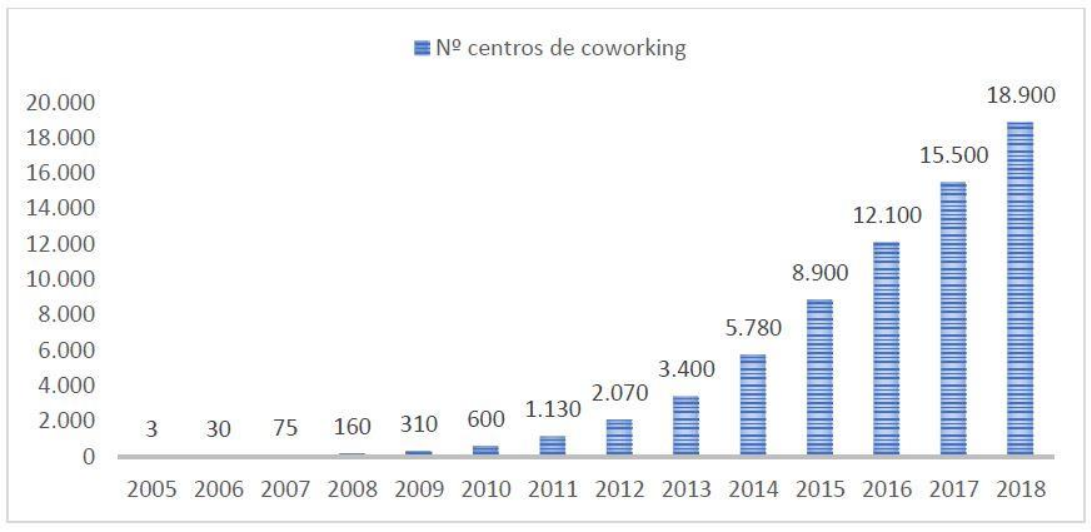
Tamaño medio de los centros a nivel mundial ha crecido un 48% (de 1.400m2 a más de 2.000 m2)

Número total de usuarios de coworking en el mundo se elevará a 3,8 M en 2020 y a 5,1 M en 2022



# Despegue del coworking (2)

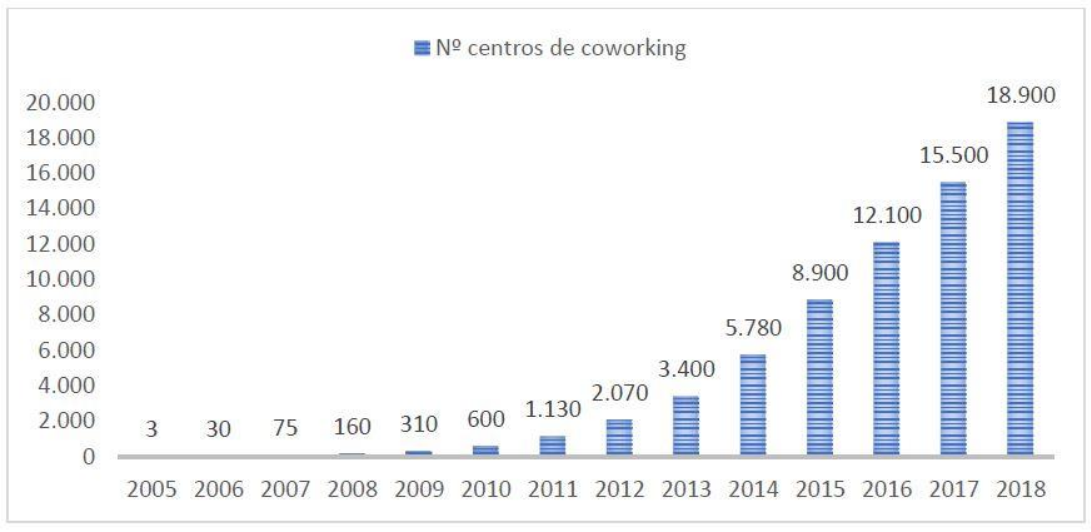
A finales de 2017, el número de usuarios de coworking era de 1,2 M



# Despegue del coworking (2)

A finales de 2017, el número de usuarios de coworking era de 1,2 M

En 2020, el 50% de las grandes empresas recurrirá habitualmente a soluciones de trabajo flexible

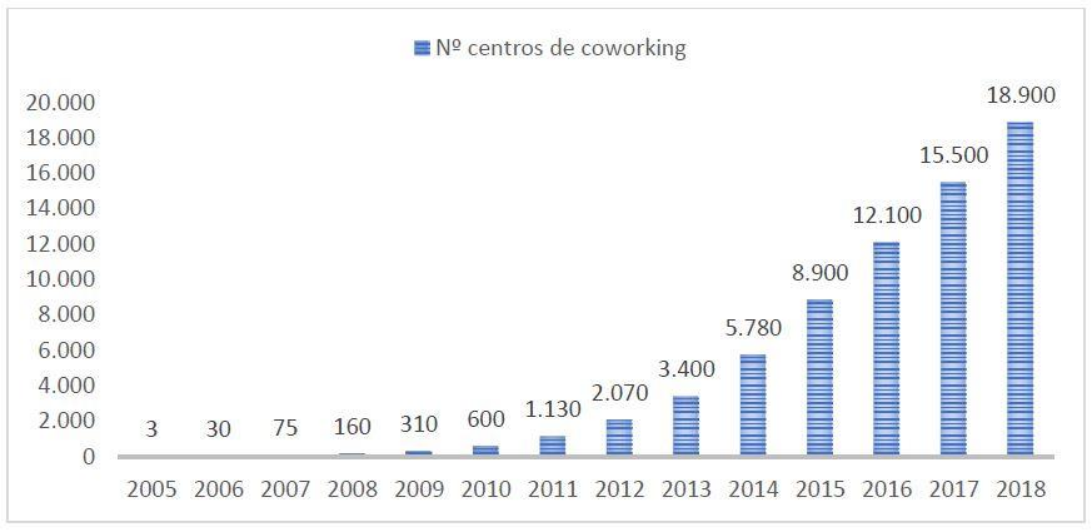


# Despegue del coworking (2)

A finales de 2017, el número de usuarios de coworking era de 1,2 M

En 2020, el 50% de las grandes empresas recurrirá habitualmente a soluciones de trabajo flexible

El 72% de los propietarios afirma que los centros de coworking aportan valor a sus edificios



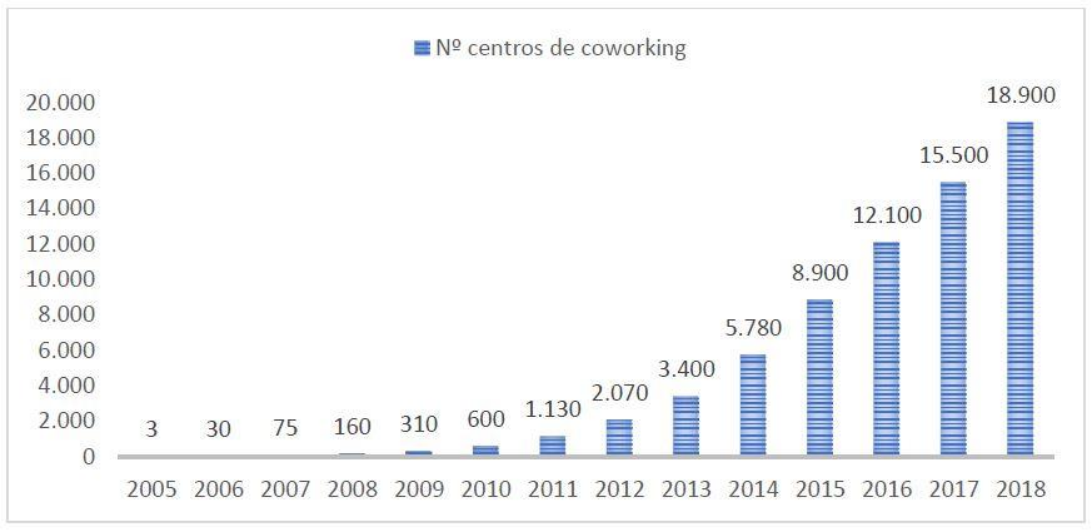
# Despegue del coworking (2)

A finales de 2017, el número de usuarios de coworking era de 1,2 M

En 2020, el 50% de las grandes empresas recurrirá habitualmente a soluciones de trabajo flexible

El 72% de los propietarios afirma que los centros de coworking aportan valor a sus edificios

Y todavía no hemos mencionado a WeWork…

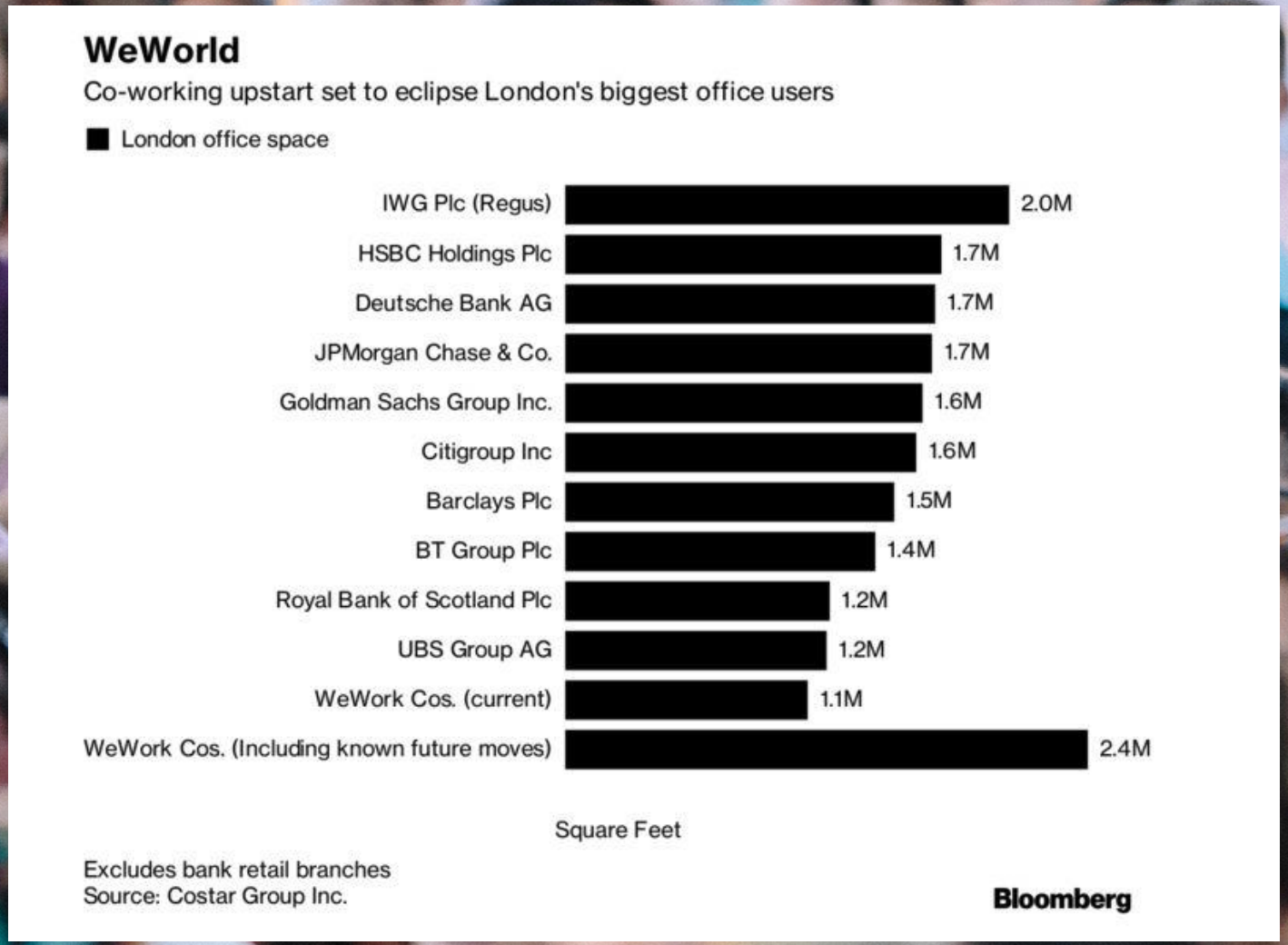


# Adivina quién no tiene hipoteca

# Adivina quién no tiene hipoteca

# Adivina quién no tiene hipoteca

# Eclipsando a los demás usuarios



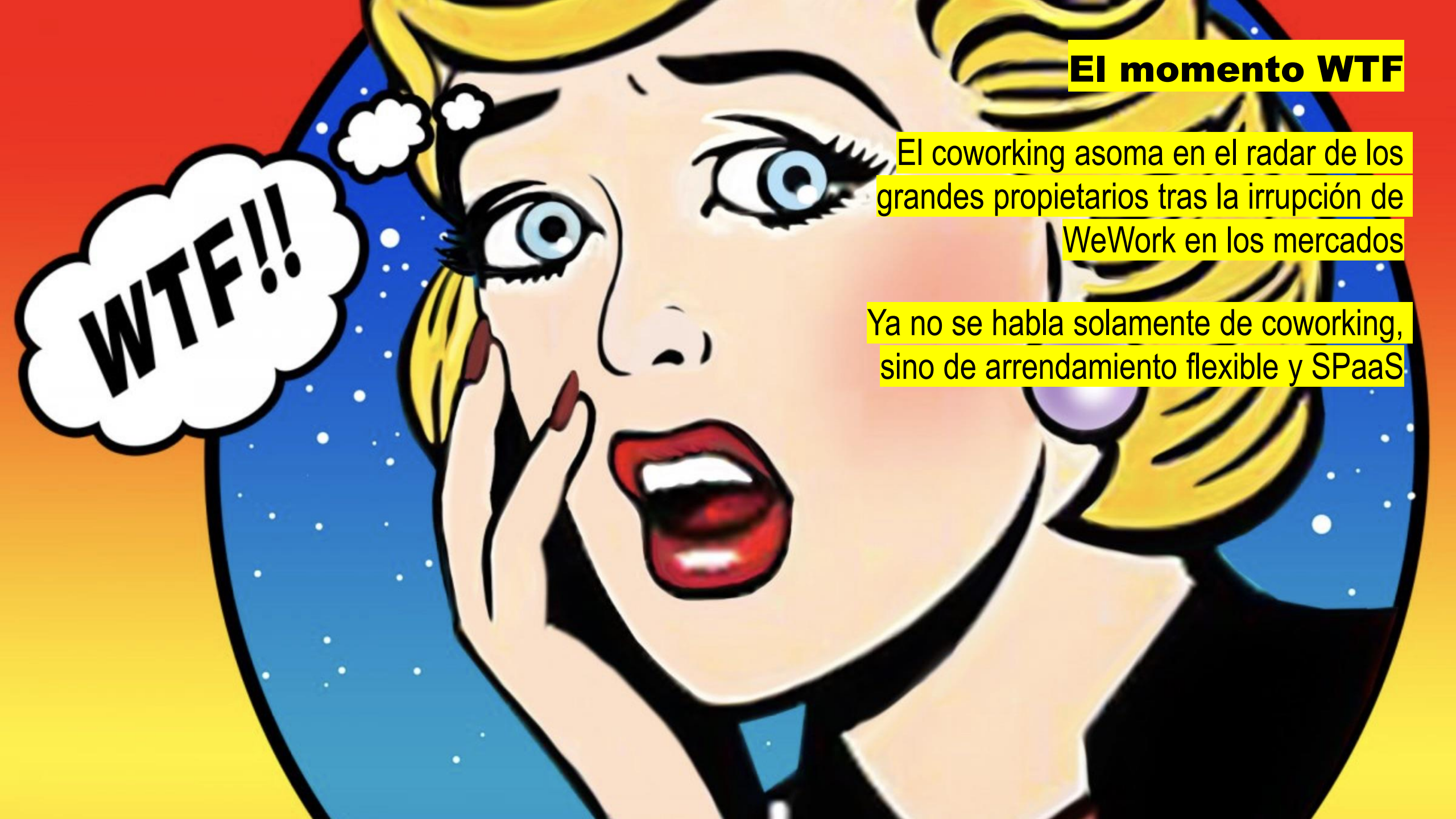
# Ganando terreno a otros operadores

≈250.000 m2

El momento WTF
WTF!!

# El momento WTF

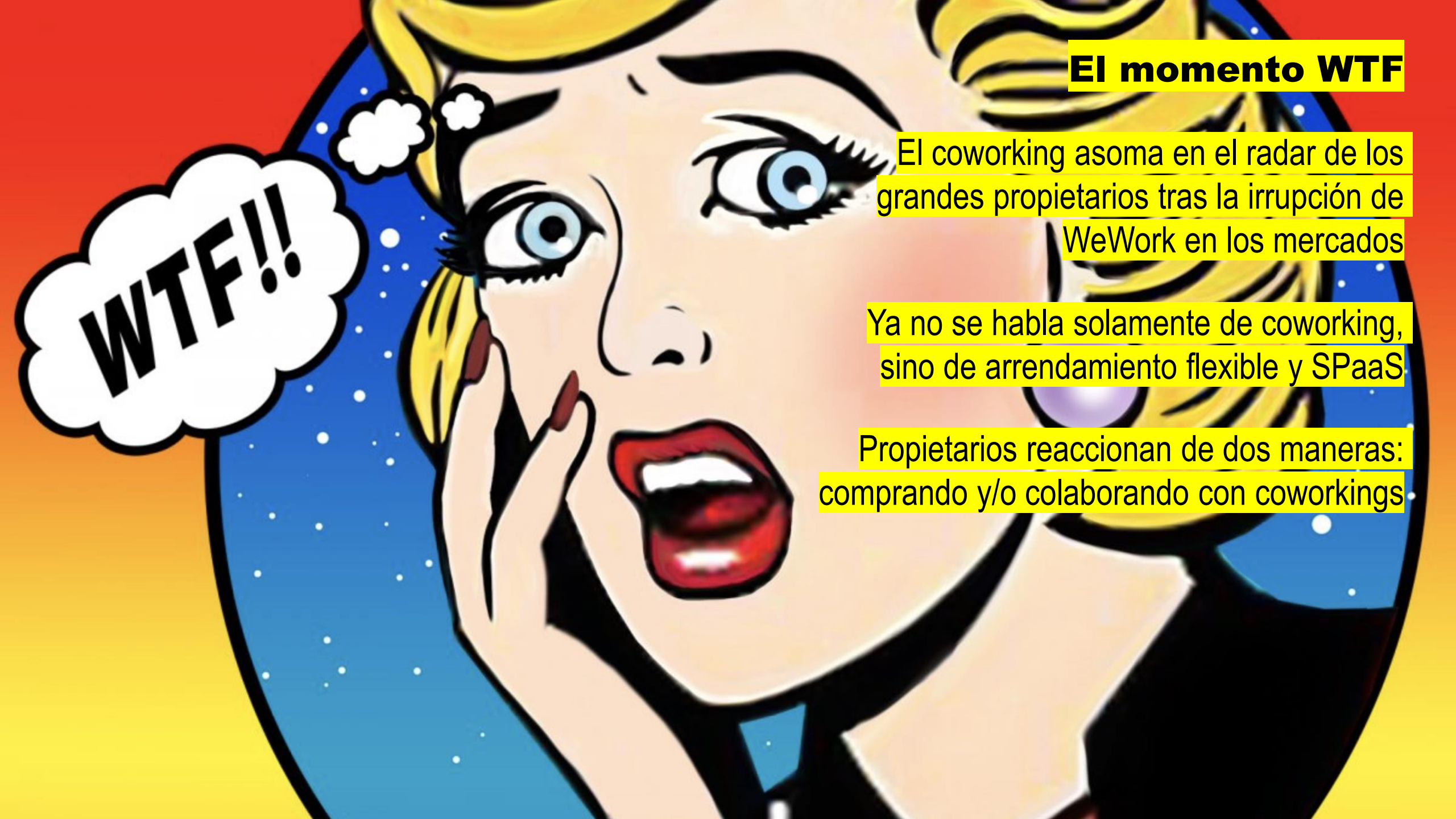
El coworking asoma en el radar de los grandes propietarios tras la irrupción de WeWork en los mercados




# El momento WTF

El coworking asoma en el radar de los grandes propietarios tras la irrupción de WeWork en los mercados

Ya no se habla solamente de coworking, sino de arrendamiento flexible y SPaaS

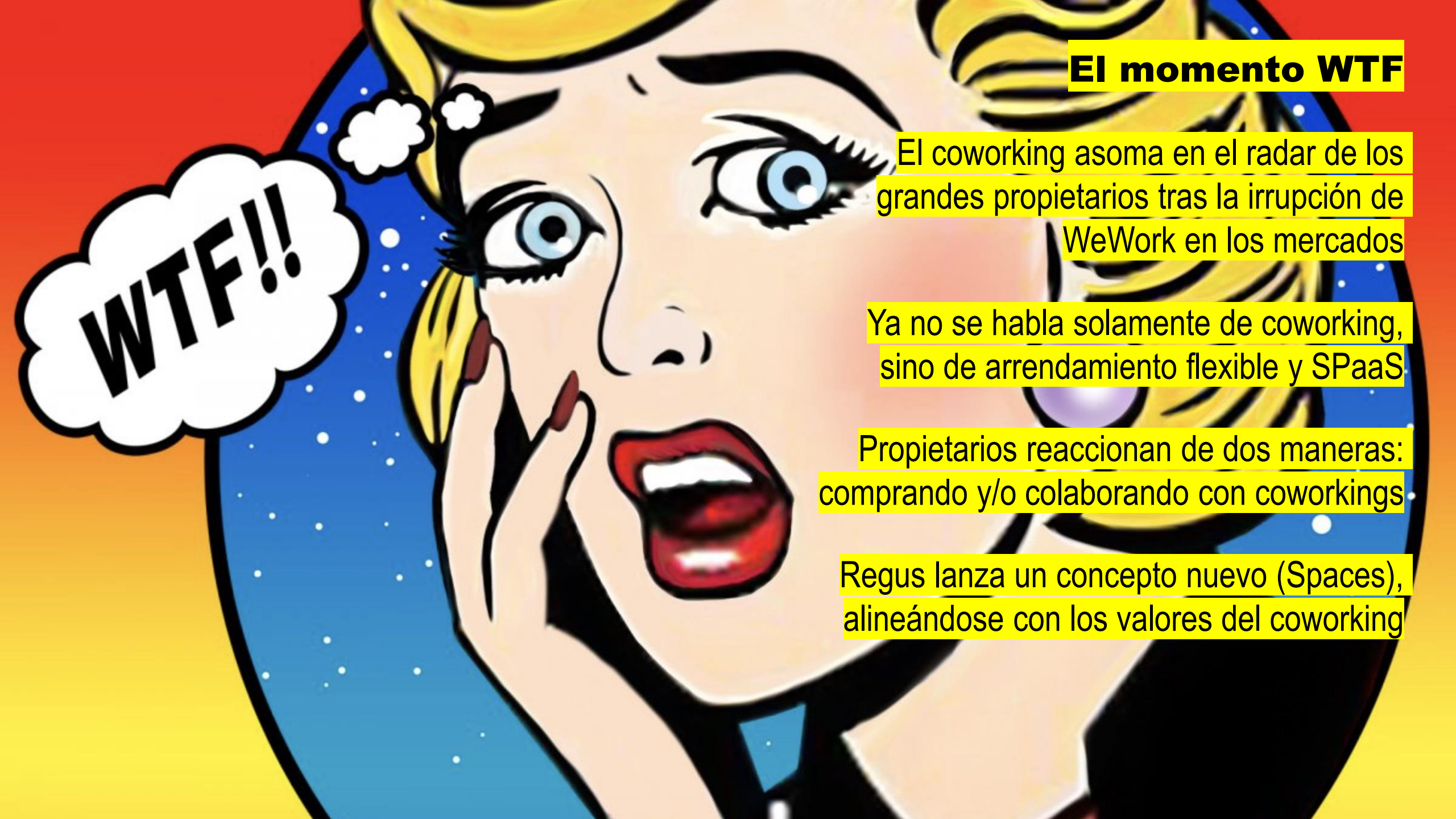



# El momento WTF

El coworking asoma en el radar de los grandes propietarios tras la irrupción de WeWork en los mercados

Ya no se habla solamente de coworking, sino de arrendamiento flexible y SPaaS

Propietarios reaccionan de dos maneras: comprando y/o colaborando con coworkings



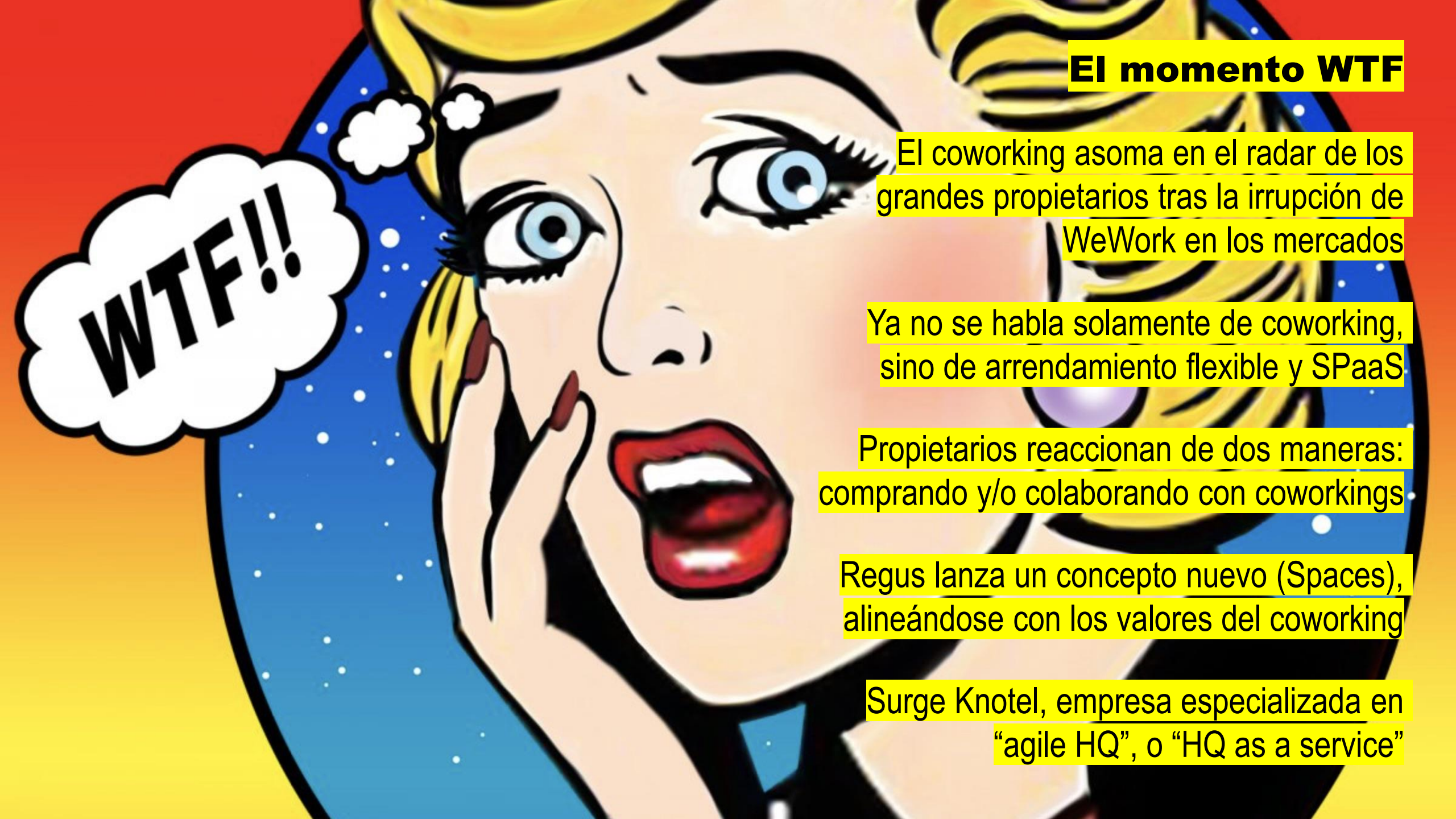

# El momento WTF

El coworking asoma en el radar de los grandes propietarios tras la irrupción de WeWork en los mercados

Ya no se habla solamente de coworking, sino de arrendamiento flexible y SPaaS

Propietarios reaccionan de dos maneras: comprando y/o colaborando con coworkings

Regus lanza un concepto nuevo (Spaces), alineándose con los valores del coworking




# El momento WTF

El coworking asoma en el radar de los grandes propietarios tras la irrupción de WeWork en los mercados

Ya no se habla solamente de coworking, sino de arrendamiento flexible y SPaaS

Propietarios reaccionan de dos maneras: comprando y/o colaborando con coworkings

Regus lanza un concepto nuevo (Spaces), alineándose con los valores del coworking

Surge Knotel, empresa especializada en “agile HQ”, o “HQ as a service”

Preguntas existenciales

# Preguntas existenciales

¿Es sostenible el modelo de WeWork?

# Preguntas existenciales

¿Es sostenible el modelo de WeWork?

¿El trabajo colaborativo es realmente una tendencia sólida, o es una moda?

# Preguntas existenciales

¿Es sostenible el modelo de WeWork?

¿El trabajo colaborativo es realmente una tendencia sólida, o es una moda?

¿El SPaaS se consolidará como estándar en el uso del espacio por medianas y grandes empresas?

## Preguntas existenciales

¿Es sostenible el modelo de WeWork?

¿El trabajo colaborativo es realmente una tendencia sólida, o es una moda?

¿El SPaaS se consolidará como estándar en el uso del espacio por medianas y grandes empresas?

¿Están los propietarios de edificios de oficinas realmente dispuestos a flexibilizar los arrendamientos?

# Preguntas existenciales

¿Es sostenible el modelo de WeWork?

¿El trabajo colaborativo es realmente una tendencia sólida, o es una moda?

¿El SPaaS se consolidará como estándar en el uso del espacio por medianas y grandes empresas?

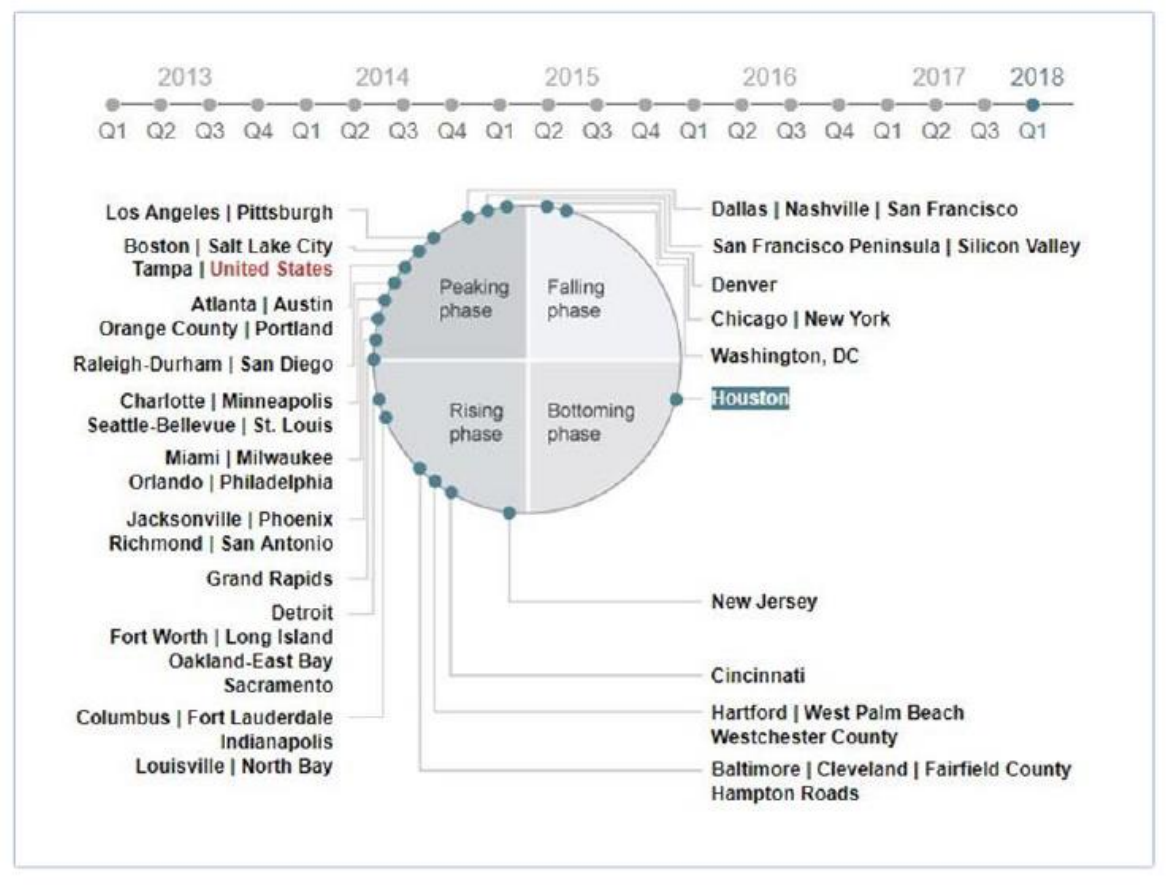
¿Están los propietarios de edificios de oficinas realmente dispuestos a flexibilizar los arrendamientos?

¿Cómo compite un propietario local con los operadores internacionales?

# Sostenibilidad de WeWork

# Sostenibilidad de WeWork

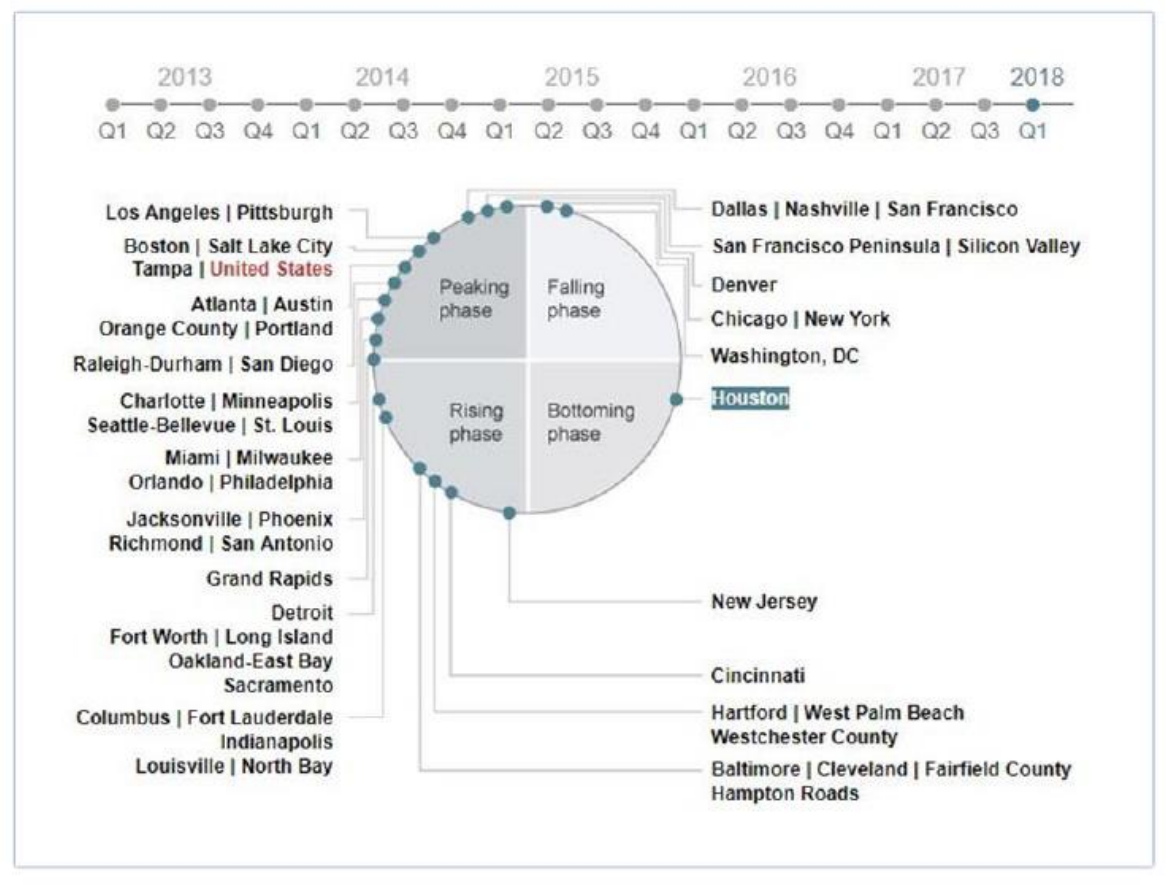
WeWork ha iniciado su trayectoria en mercados de oficinas alcistas



# Sostenibilidad de WeWork

WeWork ha iniciado su trayectoria en mercados de oficinas alcistas

Arrendamientos firmados a largo término en localizaciones prime

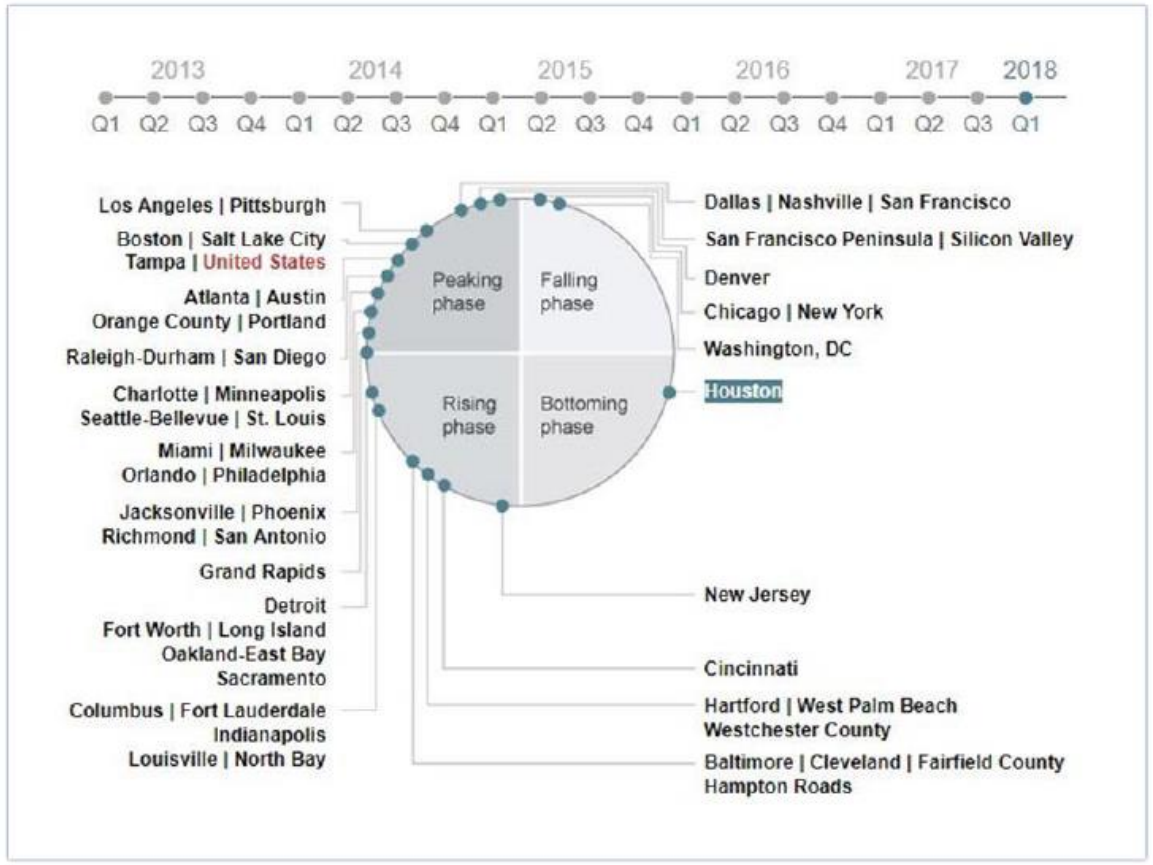


# Sostenibilidad de WeWork

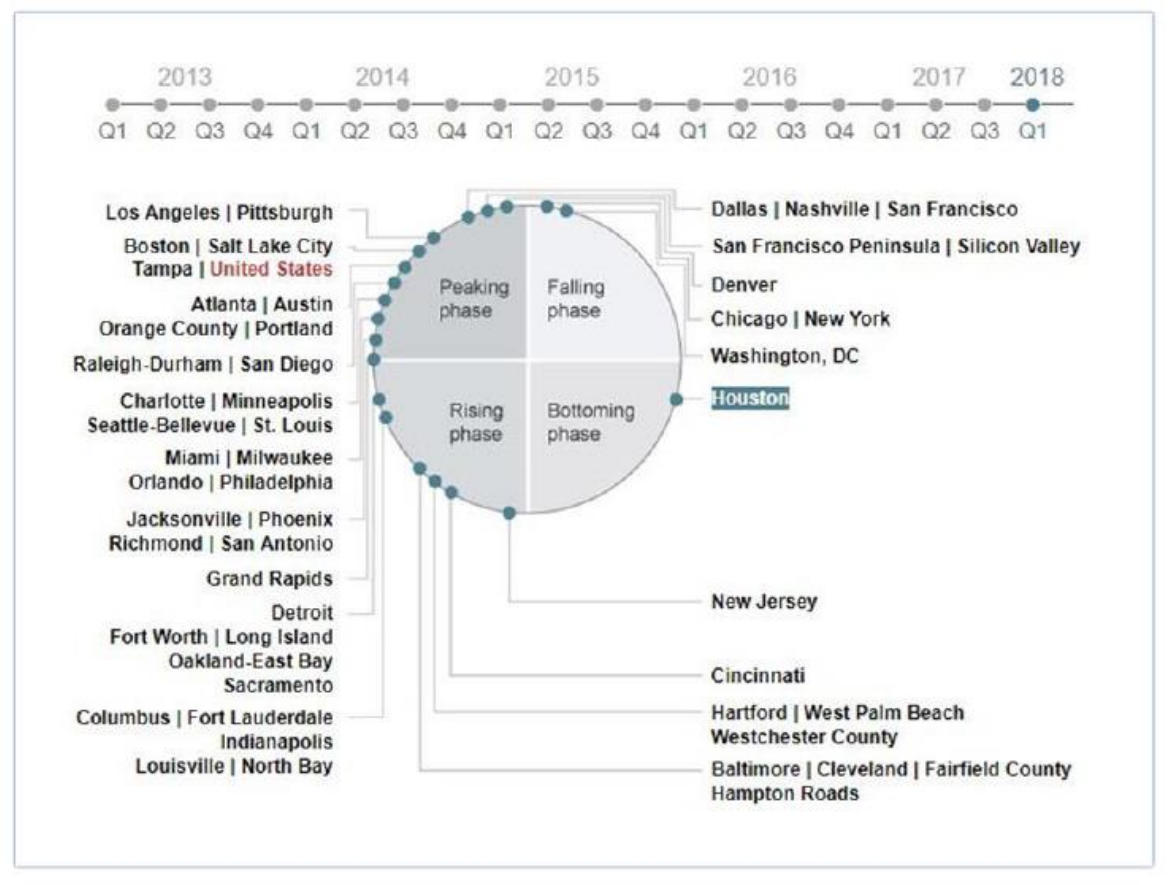
WeWork ha iniciado su trayectoria en mercados de oficinas alcistas

Arrendamientos firmados a largo término en localizaciones prime

En EE.UU. todas las ciudades se entrarán pronto en su fase bajista



# Sostenibilidad de WeWork



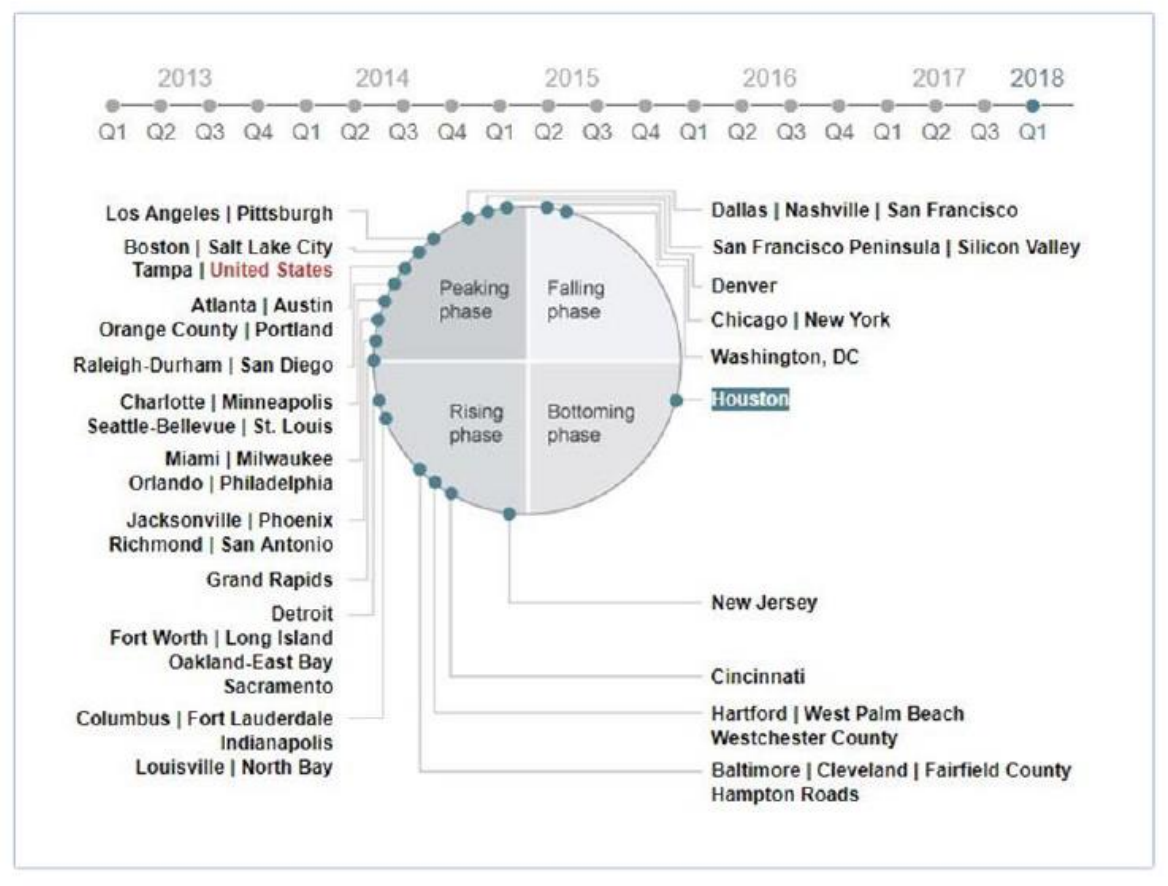

WeWork ha iniciado su trayectoria en mercados de oficinas alcistas

Arrendamientos firmados a largo término en localizaciones prime

En EE.UU. todas las ciudades se entrarán pronto en su fase bajista

También es el caso de la mayoría de las ciudades europeas

# Sostenibilidad de WeWork




WeWork ha iniciado su trayectoria en mercados de oficinas alcistas

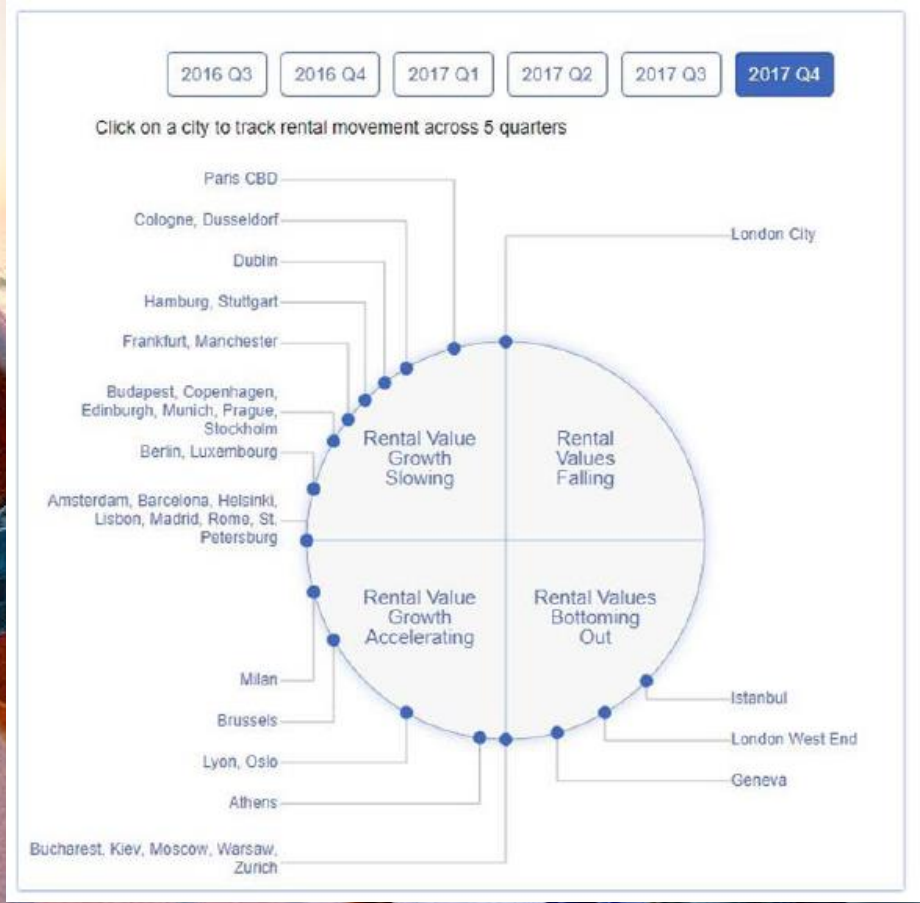
Arrendamientos firmados a largo término en localizaciones prime

En EE.UU. todas las ciudades se entrarán pronto en su fase bajista

También es el caso de la mayoría de las ciudades europeas

¿Qué sucederá cuando los precios de las oficinas bajen y WeWork sea, comparativamente, más caro?

# Sostenibilidad de WeWork




WeWork ha iniciado su trayectoria en mercados de oficinas alcistas

Arrendamientos firmados a largo término en localizaciones prime

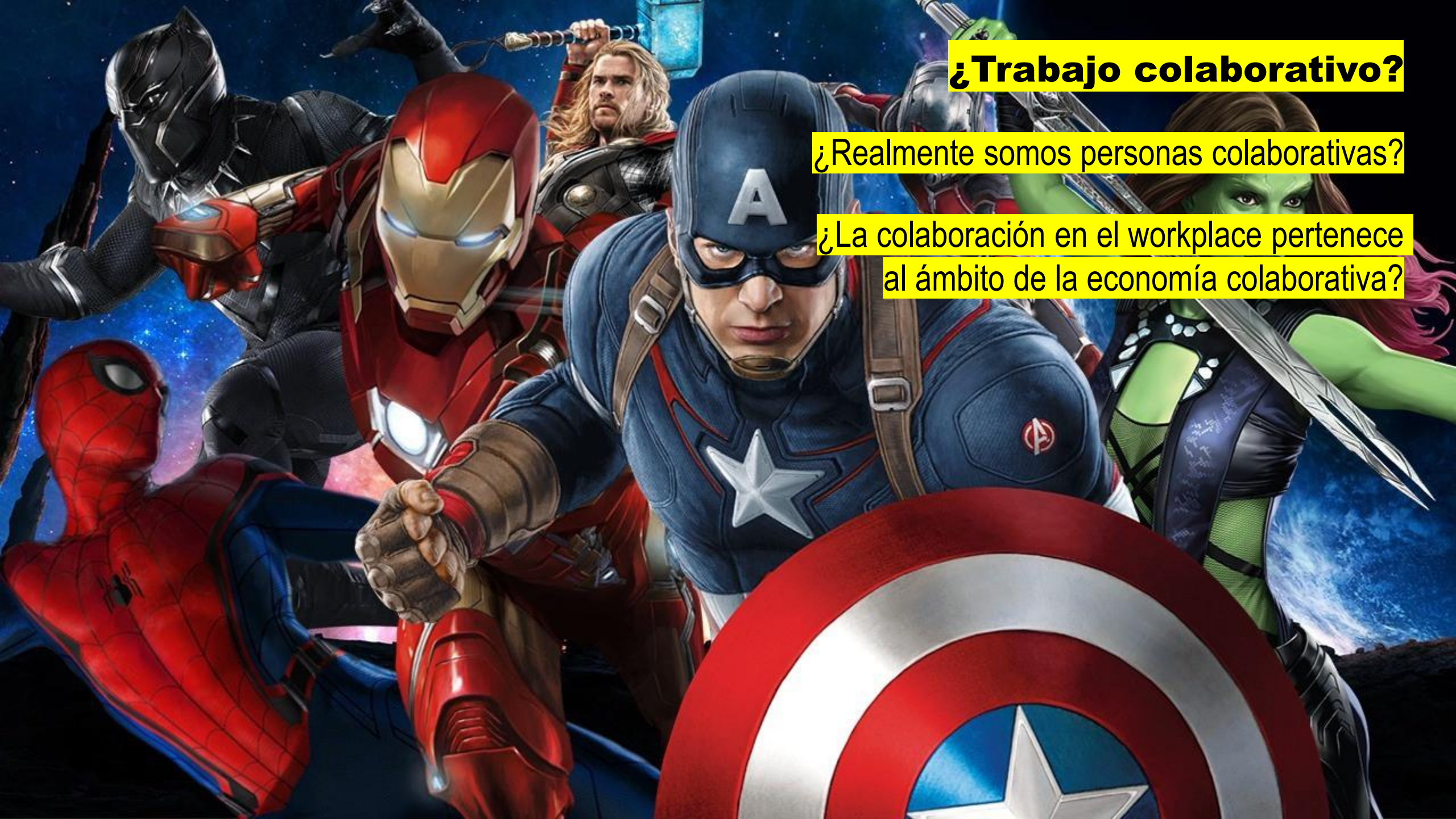
En EE.UU. todas las ciudades se entrarán pronto en su fase bajista

También es el caso de la mayoría de las ciudades europeas

¿Qué sucederá cuando los precios de las oficinas bajen y WeWork sea, comparativamente, más caro?

¿Trabajo colaborativo?

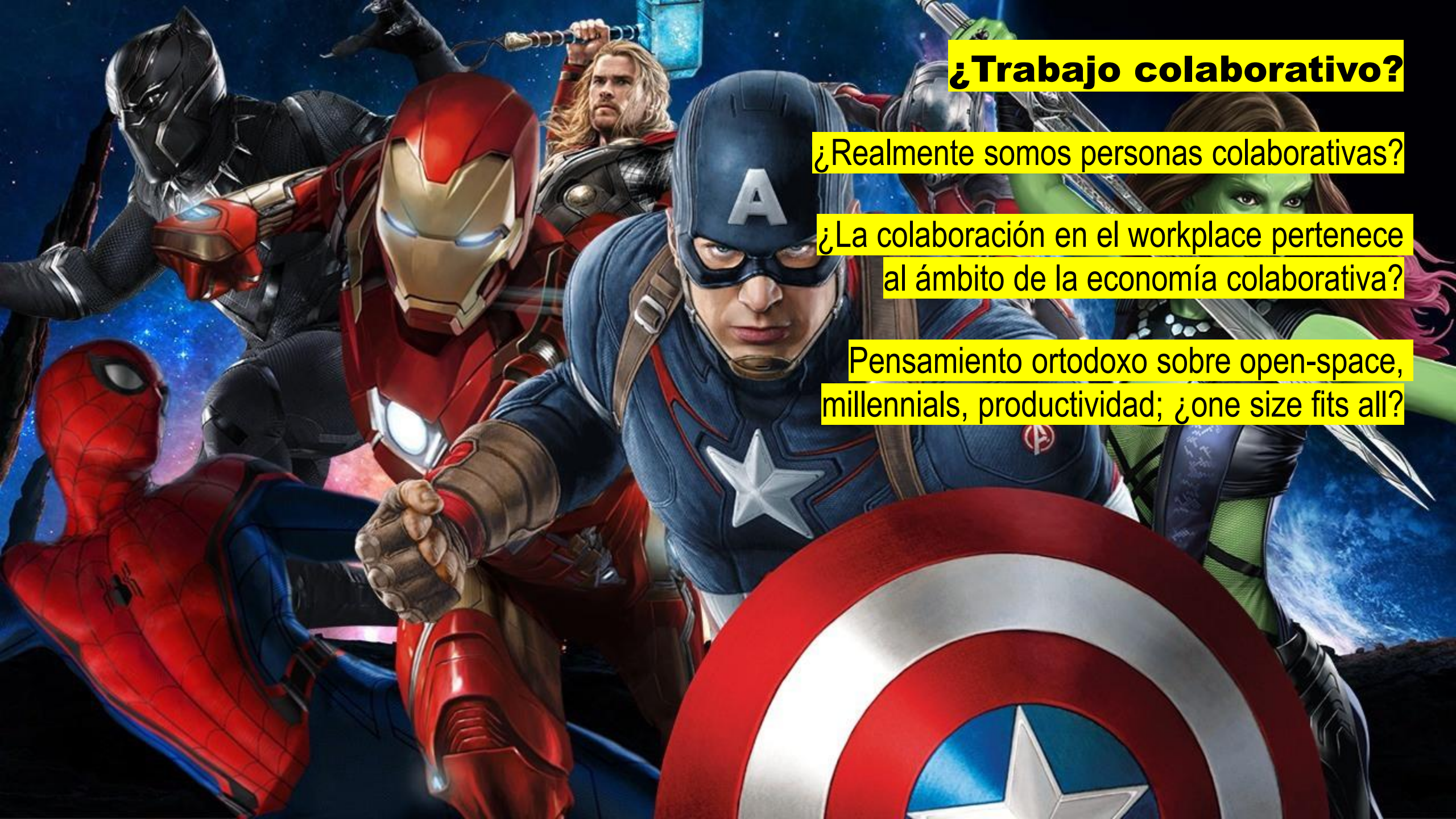
¿Trabajo colaborativo?
¿Realmente somos personas colaborativas?



# ¿Trabajo colaborativo?

¿Realmente somos personas colaborativas?

¿La colaboración en el workplace pertenece al ámbito de la economía colaborativa?

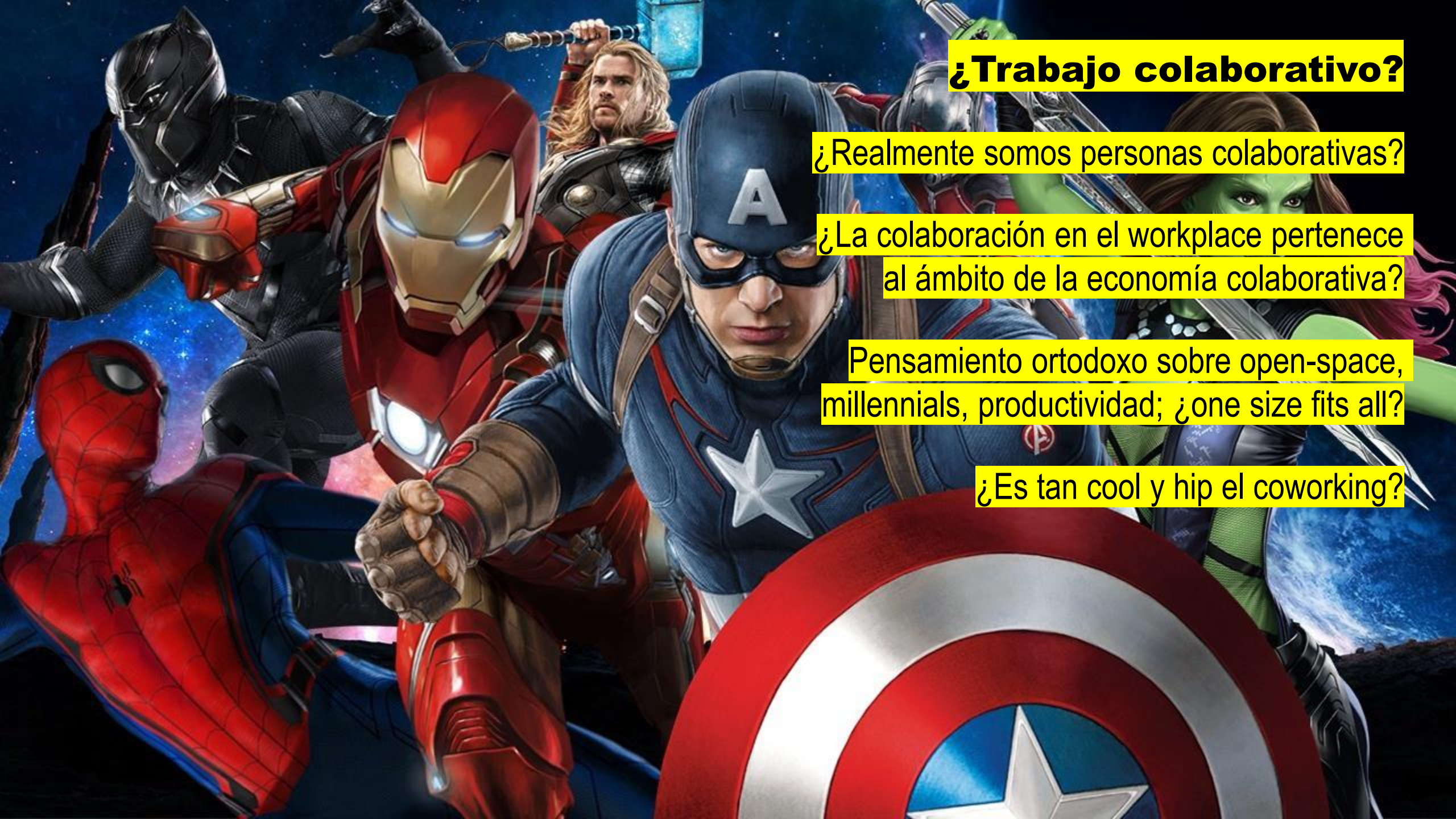


# ¿Trabajo colaborativo?

¿Realmente somos personas colaborativas?

¿La colaboración en el workplace pertenece al ámbito de la economía colaborativa?

Pensamiento ortodoxo sobre open-space, millennials, productividad; ¿one size fits all?



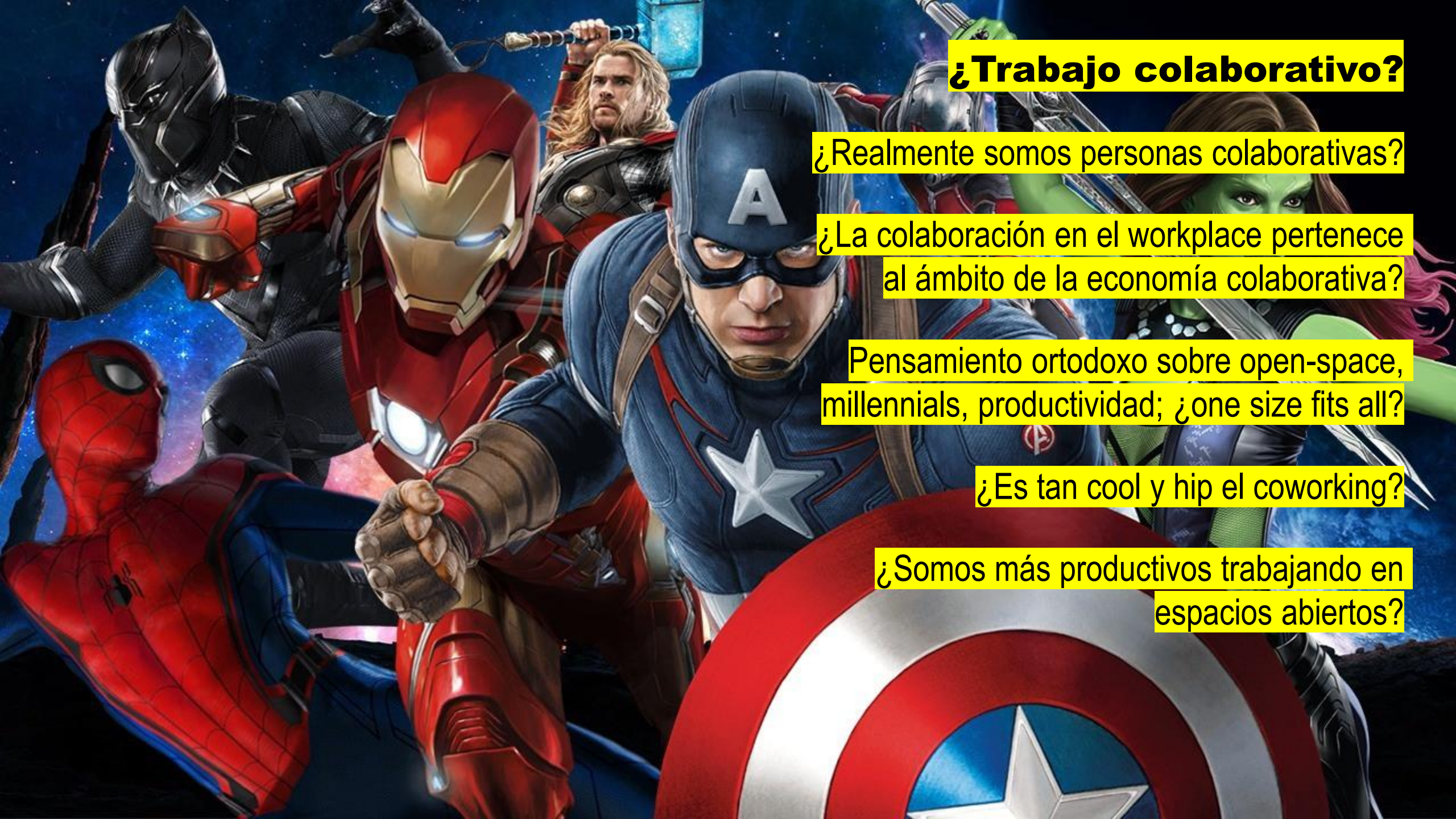
# ¿Trabajo colaborativo?

¿Realmente somos personas colaborativas?

¿La colaboración en el workplace pertenece al ámbito de la economía colaborativa?

Pensamiento ortodoxo sobre open-space, millennials, productividad; ¿one size fits all?

¿Es tan cool y hip el coworking?



# ¿Trabajo colaborativo?

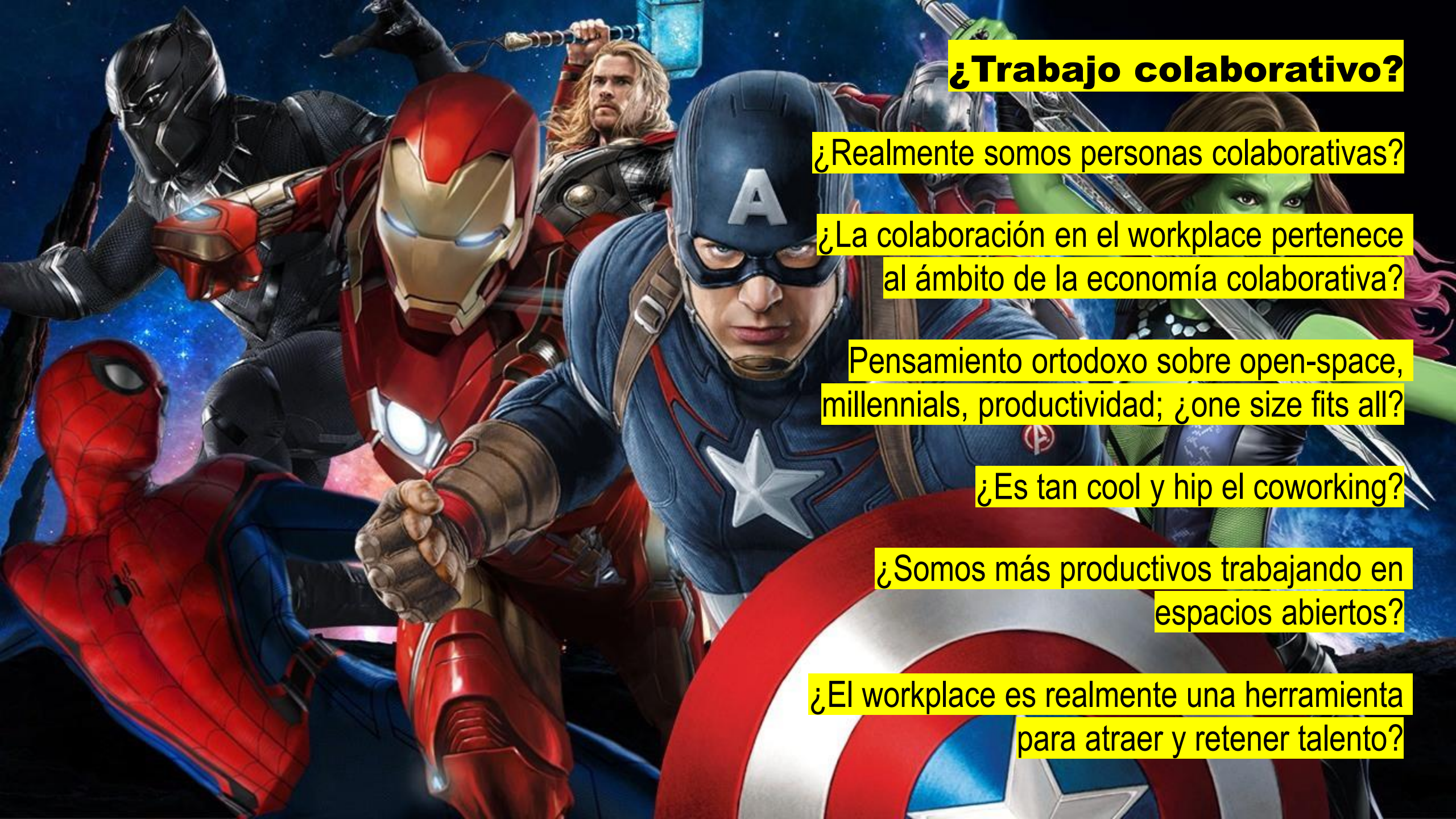
¿Realmente somos personas colaborativas?

¿La colaboración en el workplace pertenece al ámbito de la economía colaborativa?

Pensamiento ortodoxo sobre open-space, millennials, productividad; ¿one size fits all?

¿Es tan cool y hip el coworking?

¿Somos más productivos trabajando en espacios abiertos?



# ¿Trabajo colaborativo?

¿Realmente somos personas colaborativas?

¿La colaboración en el workplace pertenece al ámbito de la economía colaborativa?

Pensamiento ortodoxo sobre open-space, millennials, productividad; ¿one size fits all?

¿Es tan cool y hip el coworking?

¿Somos más productivos trabajando en espacios abiertos?

¿El workplace es realmente una herramienta para atraer y retener talento?

¿Se consolidará el SPaaS?
SHORPY

# ¿Se consolidará el SPaaS?

¿Adopción en el mercado de oficinas de un modelo de funcionamiento similar al hotelero?

# ¿Se consolidará el SPaaS?

¿Adopción en el mercado de oficinas de un modelo de funcionamiento similar al hotelero?

¿Qué pasa con los arrendamientos convencionales? ¿Influencia de la NIIF 16?

# ¿Se consolidará el SPaaS?

¿Adopción en el mercado de oficinas de un modelo de funcionamiento similar al hotelero?

¿Qué pasa con los arrendamientos convencionales? ¿Influencia de la NIIF 16?

Empresas como Knotel están convencidas de que el SPaaS es el camino, con servicio a la medida para medianas y grandes empresas

# ¿Se consolidará el SPaaS?

¿Adopción en el mercado de oficinas de un modelo de funcionamiento similar al hotelero?

¿Qué pasa con los arrendamientos convencionales? ¿Influencia de la NIIF 16?

Empresas como Knotel están convencidas de que el SPaaS es el camino, con servicio a la medida para medianas y grandes empresas

¿Quién paga el sobrecoste de la intermediación? ¿El usuario o el operador?

# ¿Se consolidará el SPaaS?

¿Adopción en el mercado de oficinas de un modelo de funcionamiento similar al hotelero?

¿Qué pasa con los arrendamientos convencionales? ¿Influencia de la NIIF 16?

Empresas como Knotel están convencidas de que el SPaaS es el camino, con servicio a la medida para medianas y grandes empresas

¿Quién paga el sobrecoste de la intermediación? ¿El usuario o el operador?

¿Tiene sentido que los propietarios presten servicios de SPaaS directamente?

Batallar (o no) con el coworking

# Batallar (o no) con el coworking

Cercanía de los operadores internacionales a los centros de decisión estratégica de las grandes empresas

# Batallar (o no) con el coworking

Cercanía de los operadores internacionales a los centros de decisión estratégica de las grandes empresas

Propietarios locales de oficinas siempre llegan tarde a la demanda internacional

# Batallar (o no) con el coworking

Cercanía de los operadores internacionales a los centros de decisión estratégica de las grandes empresas

Propietarios locales de oficinas siempre llegan tarde a la demanda internacional

No olvidar que operamos en mercados cada vez más globalizados

# Batallar (o no) con el coworking

Cercanía de los operadores internacionales a los centros de decisión estratégica de las grandes empresas

Propietarios locales de oficinas siempre llegan tarde a la demanda internacional

No olvidar que operamos en mercados cada vez más globalizados

Propietarios a su vez han de competir “por abajo” con los operadores locales de coworking

# Batallar (o no) con el coworking

Cercanía de los operadores internacionales a los centros de decisión estratégica de las grandes empresas

Propietarios locales de oficinas siempre llegan tarde a la demanda internacional

No olvidar que operamos en mercados cada vez más globalizados

Propietarios a su vez han de competir "por abajo" con los operadores locales de coworking

¿Cómo competir? ¿Hay que competir?

# Flexibilidad y tecnología

# Flexibilidad y tecnología

Conectando a los usuarios de los edificios con los espacios físicos que ocupan

# Flexibilidad y tecnología

Conectando a los usuarios de los edificios con los espacios físicos que ocupan

El internet de las cosas permite conocer mejor el uso que hacen las personas de los espacios

# Flexibilidad y tecnología

Conectando a los usuarios de los edificios con los espacios físicos que ocupan

El internet de las cosas permite conocer mejor el uso que hacen las personas de los espacios

Gracias al internet de las cosas los usuarios pueden tener control sobre ciertos parámetros de habitabilidad y confort

# Flexibilidad y tecnología

Conectando a los usuarios de los edificios con los espacios físicos que ocupan

El internet de las cosas permite conocer mejor el uso que hacen las personas de los espacios

Gracias al internet de las cosas los usuarios pueden tener control sobre ciertos parámetros de habitabilidad y confort

Big data y blockchain podrían ser claves para propietarios de oficinas y operadores y una gran ventaja competitiva

# Conclusiones

# Conclusiones

El “susto” ha llegado a los mercados inmobiliarios de la mano de WeWork, pero el modelo tiene que demostrar su sostenibilidad

# Conclusiones

El “susto” ha llegado a los mercados inmobiliarios de la mano de WeWork, pero el modelo tiene que demostrar su sostenibilidad

Los propietarios de oficinas han reaccionado, planteándose el SPaaS como complemento a sus arrendamientos convencionales

# Conclusiones

El “susto” ha llegado a los mercados inmobiliarios de la mano de WeWork, pero el modelo tiene que demostrar su sostenibilidad

Los propietarios de oficinas han reaccionado, planteándose el SPaaS como complemento a sus arrendamientos convencionales

El ecosistema de operadores de coworking se tiene que asentar y vivir un ciclo inmobiliario completo

# Conclusiones

El “susto” ha llegado a los mercados inmobiliarios de la mano de WeWork, pero el modelo tiene que demostrar su sostenibilidad

Los propietarios de oficinas han reaccionado, planteándose el SPaaS como complemento a sus arrendamientos convencionales

El ecosistema de operadores de coworking se tiene que asentar y vivir un ciclo inmobiliario completo

Los propietarios de oficinas tienen muy difícil competir tanto en los mercados internacionales como en los locales

# Conclusiones

El “susto” ha llegado a los mercados inmobiliarios de la mano de WeWork, pero el modelo tiene que demostrar su sostenibilidad

Los propietarios de oficinas han reaccionado, planteándose el SPaaS como complemento a sus arrendamientos convencionales

El ecosistema de operadores de coworking se tiene que asentar y vivir un ciclo inmobiliario completo

Los propietarios de oficinas tienen muy difícil competir tanto en los mercados internacionales como en los locales

Nadie se debe dejar llevar por el pensamiento ortodoxo relativo a las tendencias en el workplace, millennials, colaboración, etc.

# Conclusiones

El “susto” ha llegado a los mercados inmobiliarios de la mano de WeWork, pero el modelo tiene que demostrar su sostenibilidad

Los propietarios de oficinas han reaccionado, planteándose el SPaaS como complemento a sus arrendamientos convencionales

El ecosistema de operadores de coworking se tiene que asentar y vivir un ciclo inmobiliario completo

Los propietarios de oficinas tienen muy difícil competir tanto en los mercados internacionales como en los locales

Nadie se debe dejar llevar por el pensamiento ortodoxo relativo a las tendencias en el workplace, millennials, colaboración, etc.

La tecnología será clave y un elemento diferenciador entre propietarios y operadores

The End