

Hola, soy Javier chico, director de Pitching estratégico de CBRE España y esto es Al_Día con CBRE, el espacio donde compartimos las últimas tendencias y experiencias del mundo inmobiliario. Hoy tengo el placer de hablar con mi compañero Jesse Derkx, director del área de *Agile Practices* en CBRE España. Esta área se dedica a proporcionar soluciones inmobiliarias ágiles y flexibles. Jesse lleva toda su carrera profesional tanto dentro como fuera del sector inmobiliario con la flexibilidad como ingrediente en común. Como a él le gusta decir, lleva el modelo de trabajo flexible en la sangre.

Hola Jesse, ¿Qué tal?

Hola hola, Javier, muy bien gracias, ¿y tú?

Bien bien, por aquí, empezando ya a ir a la oficina, la verdad es que me está gustando esto de volver a ver a los compañeros y volver a tener grupito.

Si si, total yo también.

Y sobre todo ver como todo se está reactivando, empieza a haber mucho movimiento. ¿Tú cómo estás ahora?

Pues yo estoy bien, estoy ahora combinando ir a la oficina, trabajar desde casa y trabajar desde otros sitios y me está gustando mucho el hecho de que ya podamos salir de la casa y retomar un poco una vida normal pues se agradece.

Fíjate que has dicho trabajar, ir a la oficina, ir a casa, ir a trabajar a otros sitios, ósea tú el *flex* lo tienes en la sangre.

Si, yo si. Para mí en este sentido para mí el cambio no ha sido muy grande porque yo siempre he trabajado de esta manera; de manera flexible. Eso es siempre lo que digo, yo miro cada semana mi calendario y decido cuales días voy a la oficina principal, cuales días me quedo en casa y cuales días trabajo desde un espacio de coworking o desde un espacio flexible.

Para el *flex* yo llevo escuchando del flex varios años, de los espacios flexibles de trabajo, pero para el que le pille de nuevas, o para el que nunca lo ha experimentado, defínenos brevemente que es el flex, que es la oferta de un espacio de trabajo flexible.

Si claro, en principio un espacio flexible es conocido como coworking. Lo único yo creo que la palabra coworking yo creo que se entiende un poco mal la verdad. Porque la gente si piensa en coworking piensa en espacios abiertos, con mucho ruido, sin privacidad, un poco también para gente joven a lo mejor o para empresas pequeñas. Pero como nosotros o al menos yo entiendo el coworking o los espacios flexibles son espacios que tienen básicamente contratos mucho más flexibles que espacios tradicionales, lo que quiere decir que tú puedes ir ahí incluso unas horas, un día, una semana o con un contrato de mes a mes. Y el otro que también pasa es que se pueden tener espacios privados en estos sitios. Es más, lo que se llama ahora espacios híbridos, coworking híbridos, quiere decir que tienes espacios abiertos, espacios comunes donde te sientas donde sea, un poco el *hot desking* pero en el mismo edificio tienes también oficinas privadas, y esto son oficinas con dos, tres, cuatro, cinco ocho quince escritorios dentro y estos espacios tienen su puerta, tienen su logo en la puerta y esto son espacios para empresas pero tienen la flexibilidad de poder cancelarlo con un mes de preaviso etc. Lo otro que es importante es que esos espacios tienen también todo incluido, entonces tú pagas el alquiler mensual, pero esto también incluye los suministros, el aire acondicionado etc. Entonces es un poco un *space as a Service*. Lo puedes usar el tiempo que quieras, con la cantidad de personas que quieras y cuando ya no te hace falta o ya te hace falta menos, lo puedes ajustar.

Me parece una muy buena descripción. Y, las empresas, ósea esto a la gente cuando hablo con gente fuera del sector les sigue pareciendo lo que tú has comentado, lo del coworking, Pero cuando yo les comento que en realidad el coworking te permite tener una red de diferentes sitios porque puede que un día trabajes en la zona norte de Madrid y puede que al siguiente día tengas pues una visita en el sur y para el resto del día prefieras quedarte por ahí. ¿cómo funciona esto de los múltiples sitios?

Es interesante que lo menciones, porque justamente esto no era algo muy demandado en el mundo flex antes del covid. Ahora que ha pasado el covid es algo que vemos un incremento muy importante en este tipo de demanda que es en mi opinión lo más flexible que existe. Es que tú puedes acudir a cualquier centro, el que este más cerca de ti o más cerca a tu cliente o a tu grupo de trabajo o lo que sea, y es un producto que de hecho los operadores de los espacios flexibles están ofreciendo ahora porque no estaba tan solicitado antes. Antes si tu cogías un espacio flex lo cogías en un espacio en particular e ibas siempre a este centro, pero ahora las empresas quieren también un poco descentralizar los equipos y el poder ofrecer esto es algo interesante. Como digo es algo que los operadores de coworking están desarrollando, pero lógicamente cada uno para su marca y entonces tu podrías como miembro de WeWork ir a todos los WeWorks. Lo que aún no existe y yo creo que va a ser el siguiente cambio es una membresía para poder ir a todos los centros independientemente de la marca.

Como si fueran las asociaciones de la Star Alliance e las aerolíneas.

Si sí, se puede pensar en eso. Ocurre también esto con gimnasios, que pagas una mensualidad y puedes acudir a cualquier gimnasio o clase de yoga, lo que te guste más. Y yo espero que esto sea el siguiente desarrollo porque me parece una idea muy interesante.

Y ahora, si nos centramos un poco, has mencionado el covid ya. El otro día en la oficina me decías que bueno, pues que tenéis mucha actividad porque los inquilinos y los propietarios tienen el flex en el punto de mira como potencial solución a ciertas cosas que les están pasando o decisiones que tiene que tomar respecto al covid.

Si, mira, empezando por el hecho de que como el flex es tan flexible puede ser una solución a corto plazo, una solución intermedia. O bien puede ser cambios estructurales o bien puede ser que las empresas están buscando soluciones durante este periodo de mucha incertidumbre. Ahora bien, evidentemente hay varias cosas que cuentan. Uno, en casi todos los casos el aforo de las oficinas tradicionales se ha visto reducida por el tema de la distancia social. Donde antes podían ir 100 personas, ahora pueden ir 65 o 70 personas, entonces 25 o 30 se quedan sin lugar de trabajo. Otra cosa es también el miedo al transporte público que estamos viendo en este momento, entonces a algunas empresas les suena también interesante que evitemos el *commute*, el viaje al trabajo y en cambio de eso ofrecemos un espacio que queda cerca de la casa que no tiene que coger el transporte público ni desplazarse de ninguna manera de verdad. Y el otro es, y esto es el perfil que está un poco más pensando en hacer cambios a largo plazo, creo yo, que están pensando en que tal si tenemos una oficina tradicional pero también espacios flexibles, y entonces una parte de la plantilla trabaja siempre en la oficina tradicional, pero tenemos también puestos flexibles donde pueden ir los demás trabajadores los días que están trabajando en remoto, o están trabajado en proyecto o están visitando a cliente. Antes del covid podía ser un reto hablar de los espacios flexibles a las compañías, pero en este momento ellos proactivamente buscan esta flexibilidad para ellos entonces hemos visto que la flexibilidad es algo que les interesa mucho a las compañías en este momento.

Antes del covid, una de las tendencias que sigue siendo, pero yo creo que ha pasado a un segundo plano por la urgencia, era el bienestar del empleado. que las oficinas fueran certificadas *well*, que tengan los ambientes de trabajo más sanos, en contacto con iniciativas sostenibles, no solamente a nivel cuerpo si no también mente con actividades de mindfulness. Todo esto, que es que es lógico que haya pasado a un segundo plano porque hay urgencias mucho más rápidas, pero también le toca de lleno porque el tema de seguridad y salud entra de lleno en el tema *well*. Ahora que tenemos muchísima gente en casa trabajando donde no hay certificación *well*, pero bueno, tienes la nevera cerca y eso puede ser hasta *antiwell*. Como ver tú que el flex puede encajar dentro de este puzzle.

Si, es cierto que a las empresas les estaba y les está interesando mucho el bienestar del empleado, y me parece muy bien. Y es correcto que es más difícil el poder controlar el entorno saludable del empleado cuando está en casa. Ahora sí, yo creo que con los espacios flexibles esto aumenta el bienestar del empleado de la siguiente manera. Sobre todo, si el espacio flexible queda relativamente cerca de la casa esto quiere decir al menos en mi opinión que se puede tener una balanza entre vida social y vida laboral mucho más sano. Te puedes imaginar que si está cerca de tu casa te quitas el *commute* y por cierto la polución que conlleva tu viaje al trabajo. Pero también te podrías quedar durmiendo un poquito más, podrías llevar a tu hijo a la escuela, podrías escaparte para ir al gimnasio durante el día o ir a comer a casa que

son cosas que aumentan mucho el bienestar del empleado y yo creo firmemente que un empleado contento es un empleado mucho más productivo. Lo otro que hacen los espacios flexibles es fomentar comunidad, crear sinergias, crear un sentido de *belonging*. Y esto también si la gente por cualquier razón no puede acudir a la oficina tradicional de su propia empresa, por lo menos en estos espacios pueden encontrar contacto con gente, una comunicad y un lugar agradable para pasar el día. Y repito, yo pienso que se puede ser mucho más productivo si hay de vez en cuando un poco de distracción si puedes ir a tomar un café y hay otra gente antes de una casa vacía donde no hay nadie. Y por lo cual yo creo que los espacios flexibles aumentan el bienestar del empleado.

Jesse, en ningún momento hemos hablado del precio, de cuánto cuesta un espacio flex, pero hay algo que mucha gente se pregunta; ¿quién lo paga? Porque está empezando a haber mucho debate sobre que la gente que teletrabaja tiene unos ciertos gastos en casa que antes no tenía, ya sea de suministros como de equipamiento que hayan tenido que comprar esperando que esta situación vaya para largo y que si el teletrabajo está aquí para quedarse como todo el mundo dice, no de una forma tan abusiva como necesidad si no que la gente se acostumbre que uno o dos días puede estar en casa y tener ese incremento de calidad de vida. ¿cómo se plantea? Porque mucha gente el esfuerzo de tener que alquilar ese un coworking para ellos ese día o esos dos días que no van a la oficina es un plus con el que nadie cuenta.

Si, es correcto. Yo veo lo que dices y hay que compensarlo de una forma u otra. Lo que sí creo está pareciendo que las empresas deberán pagar la cuenta por lo que es el trabajar desde casa, por lo menos compartir los gastos que conlleva para el mobiliario adecuado e incluso los suministros. Y entonces en este sentido hay un incremento en gastos sí o sí. Lo que si es cierto que en los espacios flexibles solo se paga por uso, nunca se paga por algo que no estas usando. Entonces, si tu coges espacio para diez personas pagas por diez y si son doce pagas por doce y si de repente sonocho pagas por ocho. Esto claramente en una oficina tradicional no lo tienes. Tu estas pagando 500 metros y pagas 500 metros sea como sea, y en el momento de ten recortes estas pagando por espacio que no estas usando y en un momento de incremento de la plantilla no tiene donde acudir. Lo que yo creo que es importante es revisar la cartera en general. Y yo creo que es muy importante tener un *core*, una oficina fija que no es flexible, pero utilizar el producto flex para este incremento o decremento que puede tener la plantilla sobre todo en estos momentos de incertidumbre. Pero si, entiendo lo que dices, es importante compensar los nuevos gastos que puedes tener de una forma u otra.

Oye, y hablamos constantemente de incrementar espacio, decrementar espacio, pero claro, como controlas como gestionas un coworking porque tú tienes una capacidad y tienes que saber cuántos van, cuantos no van, y esa gente tendrá que tener pues para cada empresa tienen sus controles de acceso, su control de aforo y más ahora con el tema del covid. Pero ¿cómo os apoyáis en la tecnología, como os apoyáis en que procesos en que mecanismos para poder realizar una buena gestión?

Bueno, en este caso tocaría usar un poco la tecnología. Hay una aplicación por ejemplo que se llama Host que hemos desarrollado aquí en CBRE que es una aplicación que permite la reserva de puestos sea en una oficina propia o en una oficina flexible. Esto es una manera de uno comprobar aforo pero también de verificar si si o si no se están usando estos espacios y con esta app permite también reservar un espacio de parking y habrá más aplicaciones. Aquí juega un gran papel la tecnología. No solamente para reservar puestos si no también para generar comunidad si la gente está descentralizada, si la gente está en remoto. Lo que es la vida social de la compañía, la cultura de la compañía, la tendrás que fomentar también un poco online y una app también puede ayudar con eso. También puedes por ejemplo tener clases de yoga online, que la gente puede hacer con la cámara. También puedes tener un chat, como un *group chat*, para que la gente siga un poco hablando. También puedes hacer cafés virtuales. Y yo creo también firmemente que es un muy buen momento para mirar un poco hacia la tecnología e incorporar innovaciones y soluciones técnicas en la gestión de personas.

Jesse, me ha encantado hablar contigo porque todas estas cosas que me cuentas tienen pinta de empezar a ocurrir. Yo que vivo a 30 km de Madrid si de verdad tuviera un espacio flex aquí cerquita, al lado del cole de los niños, sí que valoraría más irme ahí que quedarme en casa por ejemplo un par de días a la semana. Pero no quiero terminar sin hablar también de un tema que me parece muy interesante, porque hemos hablado del que usa el espacio flex y por qué o usa. Pero

todos estos espacios tienen que existir dentro de un edificio de oficinas y ese edificio de oficinas tiene otros inquilinos, unos propietarios... ¿Cómo les puede afectar a ellos el que por ejemplo un WeWork te alquile tres plantas en un edificio y tú no controles el número de personas que hay ahí o que se convierta en una especie de caja negra?

Pues es el riesgo por decirlo así si existe, incluso hay un riesgo de canibalismo en el cual si tú eres un propietario al final tus inquilinos se casan con el operador del espacio flexible y se quedan ahí. Al margen de esto, lo que si es cierto es que muchas veces el acuerdo entre el propietario y el espacio flexible es de un espacio de gestión en el cual el propietario sí que tiene algo de control sobre la operación, pero seguirá siempre siendo el usuario de este espacio seguirá siendo usuario del operador, de la marca, de WeWork en tu edificio. Entonces, lo que estamos viendo es también un interés mucho más incrementado en tener espacios flexibles propios, una marca blanca por decirlo así, dentro del edificio. En este caso tú como propietario tienes control sobre las operaciones, los usuarios son tuyos, esto también facilita el poder ofrecerles una oficina tradicional mezclado con una oficina flexible que es una opción muy atractiva y lo que puedes hacer evidentemente es meter tu propio personal en estos espacios flexibles. Y como tú controlas este espacio podrías asegurarte de evitar primero a proveedores, a *partners*, y así podrías fomentar un poco tu propia cultura y crear tu propia marca. Para esto de hecho nosotros tenemos una división en CBRE que se llama Hannah, que es un operador de espacios flexibles profesional que tiene ya 10 espacios tanto en Estados Unidos como en Inglaterra o en UK debería decir y ellos básicamente ofrecen esta solución. Con un proyecto de consultoría, con un análisis bastante ¿Cómo se dice?

¿Específico?

Si gracias, específico. Y entonces te montan este espacio flexible dentro de tu propiedad de la manera que funcione mejor tanto para ti como propietario como para traer la mayor cantidad de usuarios y así la mayor cantidad de ingresos también. Y con Hannah, estamos trabajando y esperamos que este año abriremos el primer Hannah o los primeros Hannahs.

Pues sí, yo quiero ver eso, y si alguno está cerca de mi casa mejor. Me gustaría hacerte una pregunta sobre cómo impactan los espacios de coworking, los espacios flex, los espacios flexibles, sobre todo la decisión de un propietario de un edificio de destinar parte de ese edificio a un entorno flexible. Porque hemos pasado por muchos momentos. Yo recuerdo hace años que proponías la incorporación de un espacio flexible en un edificio y había voces que te decían bueno, prefiero rellenarlo con *tenants* a menor renta pero que sean *tenants* de gran valor. Como que había menor valor en los espacios flexibles. Ahora no, ahora sí que se admite que es un valor incorporar un espacio flexible dentro de un edificio de oficinas o de algún otro espacio. ¿Cómo impacta el espacio flexible dentro de lo que es el valor del activo?

Yo creo que lo estás diciendo muy bien, porque primero de todo ok, el espacio flexible es una forma de rentabilizar los metros cuadrados, pero mucho más que esto, yo lo veo como una forma de dar un valor añadido al activo. Es una adición, por lo cual en mi opinión no compite con una renta tradicional porque lo que estás haciendo al final es ofrecer un servicio en el edificio que retiene tus clientes. Sobre todo ahora. Si los clientes van a querer ser mucho más eficientes con los espacios, pues es pensable que quieran a lo mejor reducir algo del espacio tradicional y añadir elementos flex. Entonces para ti como propietario tienes la opción de o bien voy a ser yo el que les ofrece este espacio flexible o va a ser otro espacio flexible, un competidor en otro edificio o lo que sea. Entonces creo que como hay la demanda, sería una muy buena forma de contestar a esta demanda. Al final es una forma de retener tus clientes actuales. Si tus clientes quieren flex pues que lo tomen contigo. Porque si estos clientes quieren flex imagínate que se quieren pasar a flex por completo pues los perderías y en este caso los puedes retener. La otra cosa que estás haciendo es que evidentemente te abres también a un nuevo mercado. Empresas más pequeñas, más tipo *start up*, que igualmente pueden crecer a ser empresas mucho más grandes y las puedes captar al inicio y luego igualmente se pasan a tener un espacio tradicional a largo plazo contigo. Y yo creo que lo que hace un espacio flex por último es que es flexible; si tú tienes un espacio flex en el edificio puedes reaccionar a imprevistos. Como hemos visto con el covid la demanda se puede cambiar de un día a otro casi. Y si tú tienes un espacio flexible, como sea la situación como sea la demanda este espacio flexible lo puedes adaptar al mercado cambiante. Por eso o creo que es muy importante ver el espacio flex no como competición del espacio tradicional si no como complemento.

al_Día

con CBRE

Bueno Jesse, ha sido un placer

El placer era mío

Muchas gracias por tu tiempo

Muchas gracias a ti Javier, que vaya bien.

Hasta luego.

Hasta aquí nuestro episodio de hoy. Suscríbete a nuestro podcast Al Día con CBRE en la plataforma Spotify o desde nuestra página web cbre.es. La próxima semana tendremos a Alfonso Vergara, presidente de la fundación Metrópoli y Adolfo Ramírez-Escudero, presidente de CBRE España y hablaremos sobre las claves de la evolución urbanística de las grandes ciudades del futuro. Hasta la próxima.