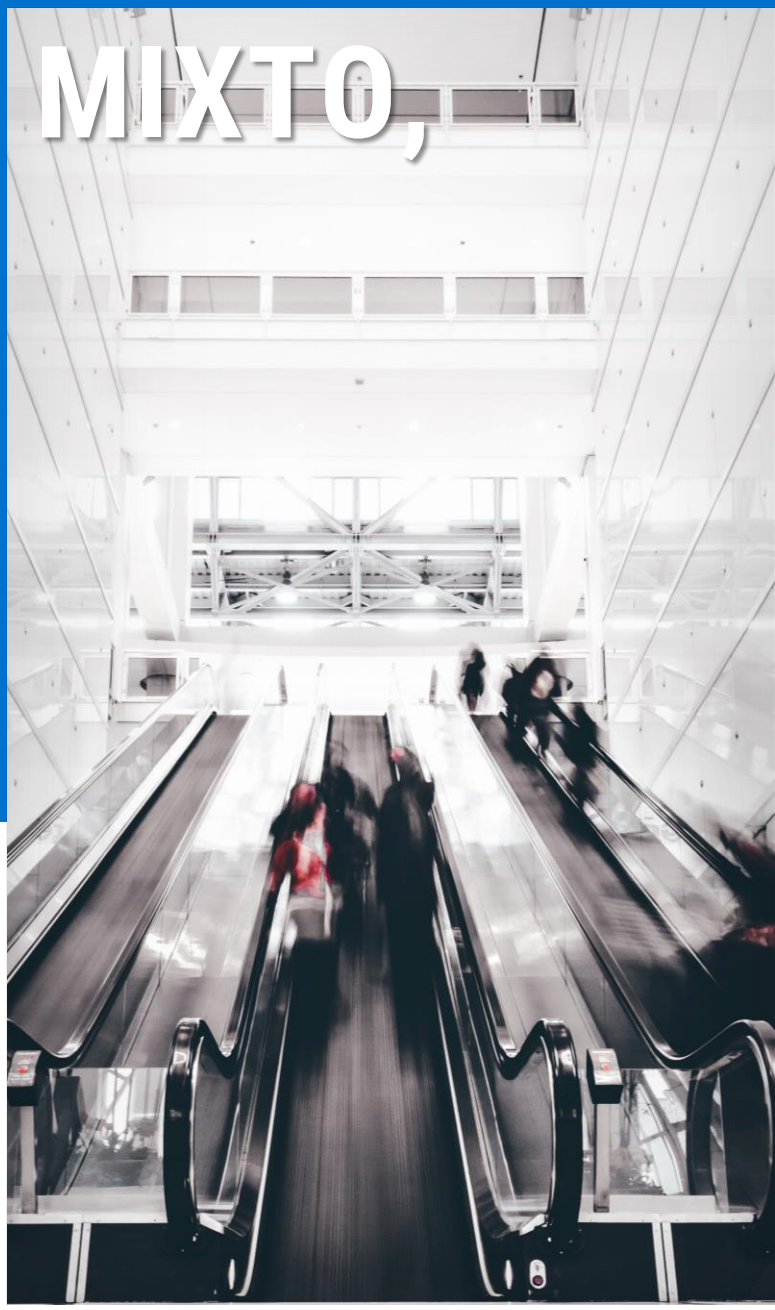
RESEARCH **MÉXICO**

Newmark Knight Frank

EL PROYECTO MIXTO, ¿RESPUESTA A LA CRISIS?

PERSPECTIVAS INMOBILIARIAS DURANTE LA CONTINGENCIA



por: **Juan Flores**
Director of Research
juan.flores@ngkf.com

En días recientes volveremos a la "nueva normalidad" de acuerdo con lo que las autoridades nos han señalado. Sin embargo, el mercado inmobiliario tendrá que adaptarse a estas nuevas condiciones y, hoy más que nunca, el desarrollo de usos mixtos tendrá un papel fundamental en el desarrollo inmobiliario del futuro.

En el año 2017, la revista Real Estate Market & Lifestyles me invitó a escribir sobre el tema y en aquellos años señalaba: "De acuerdo con las principales organizaciones de bienes raíces de los Estados Unidos (ICSC, NAIOP, NMHC y BOMA), un desarrollo de uso mixto es un proyecto inmobiliario con la integración planificada de una combinación de tiendas, oficinas, residencial, hotel, recreación u otras funciones. Está orientado a los peatones y contiene elementos de un entorno de vivir-trabajar-divertirse. Se maximiza el uso del espacio, cuenta con instalaciones, una expresión arquitectónica, tiende a reducir el tráfico y la expansión." Actualmente, este concepto puede retomar la importancia que señalábamos en aquellos años, pero con cambios sustanciales, enfocados en la protección integral de sus habitantes y reducir al máximo los riesgos en la convivencia con el entorno.

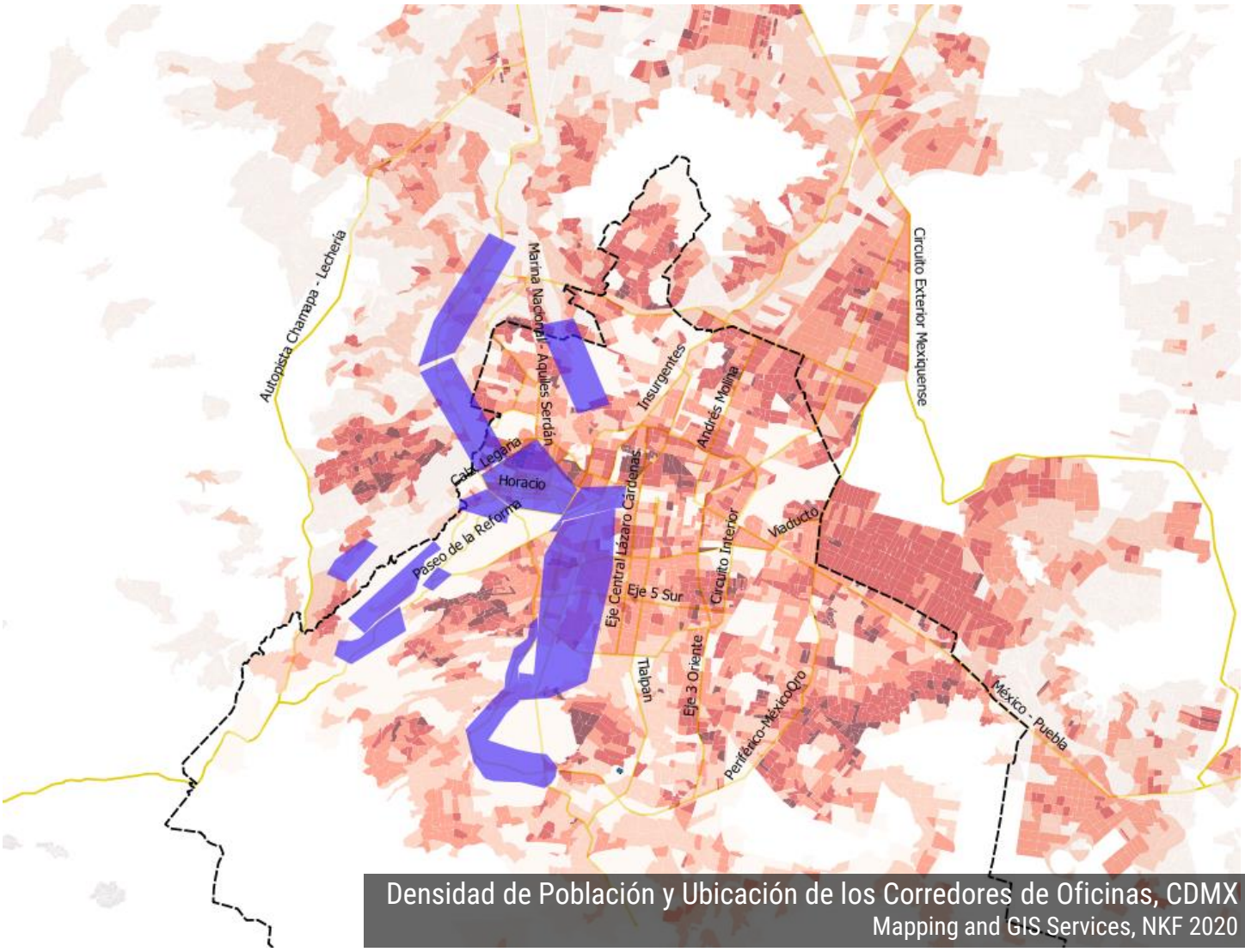
La pandemia nos enseñó la rapidez con la que un virus puede afectar a la sociedad y la economía mundial. Son muchas las lecciones que hemos aprendido, pero para los mercados inmobiliarios se vuelve fundamental y es todo un reto adaptar los inmuebles ya construidos a los nuevos tiempos. De igual forma, los desarrollos futuros ya tendrán que considerar dentro de los costos de construcción elementos que garanticen la salud de los ocupantes.

© NEWMARK KNIGHT FRANK | 2020

En la Ciudad de México, hasta antes de la pandemia, se vendían alrededor 3,000 viviendas de manera trimestral. Con la reducción en ventas que ha provocado el fenómeno, es un buen momento para que los desarrolladores puedan adaptarse como elemento de competitividad a espacios interiores flexibles, mayores áreas enfocadas en trabajo, limpieza y ejercicio, inversiones en tecnología touchless, así como adaptar a la mayor amplitud posible en áreas comunes.

La idea infundada de que las oficinas se van a migrar a las casas es imposible. Estas seguirán siendo el centro de operación de las empresas o negocios, y son muchos los elementos que juegan en contra de esta idea: necesitaríamos contar con una gran infraestructura interna y externa, que el tamaño de nuestras viviendas crezca lo suficiente para ofrecernos espacios adecuados, silenciosos y que controlen ruidos exteriores, se vuelvan tan atractivas para recibir a un empresario en la sala, o podamos hacer una junta con compañeros de trabajo o proveedores en nuestra casa. Somos seres sociales y hoy más que nunca se va a reforzar la idea de "casa-trabajo" deben interactuar y convivir sin afectarse mutuamente. (Ver Mapa)

Las oficinas como reto tienen que adaptarse a los nuevos tiempos, realizar la adecuaciones necesarias y espacios que garanticen la sana convivencia en el espacio de trabajo, lo que al final se traducirá en una menor densidad de los espacios actuales, así como una mejor distribución de las áreas comunes. Del mismo modo, tienen una gran oportunidad de aparecer cerca de los grandes núcleos poblacionales y evitar tantos traslados innecesarios en favor de la productividad. De acuerdo con la más recientes encuesta "Origen-Destino en Hogares de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México" se realizan 34.5 millones de viajes en un día entre semana, de los cuales 68% se realizan en algún tipo de vehículo y el 32% caminando.



Densidad de Población y Ubicación de los Corredores de Oficinas, CDMX
Mapping and GIS Services, NKF 2020

Es innegable el crecimiento del comercio electrónico -con lo que la demanda de bodegas se ha multiplicado-, pero los centros comerciales se deberán adaptar a los nuevos tiempos con espacios adecuados para cumplir como proveedores de productos y entretenimiento cercano. Los giros de mayor demanda pueden cambiar rápidamente, sobre todo con el reciente enfoque a la salud y abasto adecuado de productos de primera necesidad. El comercio de la calle, por su parte, volverá a tomar un fuerte impulso, ya que durante la pandemia pudimos apreciar lo importante de contar con una tienda o farmacia a unos cuantos pasos de nuestra casa. De las lecciones que se han aprendido con la pandemia, una de las más importantes es la imperante necesidad de contar con una mayor planeación urbana, una ciudad de futuro que responda a los retos de proveer una vivienda cercana al trabajo o viceversa, y concentraciones urbanas con todo el abasto de alimentos, medicamentos, productos de consumo, así como servicios generales, servicios de salud, espacio de diversión, deporte y sana convivencia social,

Para México y el resto de los países de Latinoamérica, este el principio de una nueva normalidad donde es indispensable la participación del gobierno, universidades, instituciones y sociedad, así como dejar de lado nuestras diferencias y participar activamente en el modelo de ciudad de futuro que queremos. No será fácil peor no debemos dejar de intentarlo y generar una gran cantidad de ideas para ese propósito.

---

[1] https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/usos-mixtos/13049-comercio-en-todas-partes-los-proyectos-de-uso-mixto

[2] https://www.inegi.org.mx/programas/eod/2017/

Colaboradores

JUAN FLORES
Director of Research
juan.flores@ngkf.com

DIEGO LEÓN LAOS
Market Research - Analyst
diego.leon@ngkf.com

CLAUDIA MONTOYA
Market Research - Analyst
claudia.montoya@ngkf.com

Fotografías
Portada por Christian Deknock, Unsplash
Contraportada por Andrew Neel, Unsplash