

Comercio en todas partes: Los proyectos de Uso Mixto



Harold Murray / Executive Vice President Partner.
Juan Flores / Director of Research.
Newmark Grubb Frank Mexico City.

Una de las tendencias más fuertes dentro del mercado inmobiliario comercial, es la plena integración de espacio comercial dentro de zonas o inmuebles que tradicionalmente estaban destinados a otros usos. El incremento del costo de la tierra, las dificultades de movilidad y la tendencia al desarrollo vertical han detonado el crecimiento del comercio en todas sus modalidades, ocupando nuevos espacios.

En nuestros días, no se puede pensar en un proyecto de gran escala, que no incorpore espacios comerciales para atender a los habitantes o usuarios de cada inmueble. Los proyectos mixtos son un concepto cada vez más popular y aunque no es nuevo, ha ganado terreno frente a los desarrollos tradicionales porque aumentan la productividad del terreno ante el incremento de precios de la tierra; mejoran los ingresos de los desarrolladores; el retorno de la inversión es más rápido; y los problemas de inseguridad.

Desarrollo de uso mixto es en sentido amplio todo desarrollo urbano, suburbano o pueblo, o incluso un solo edificio, que mezcla una combinación de usos residenciales, comerciales, culturales, institucionales o industriales, donde las funciones están física y funcionalmente integradas, y que proporciona conexiones peatonales.

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 trabajar-vivir-jugar. Se maximiza el uso del espacio, cuenta con instalaciones, una expresión arquitectónica, tiende a reducir el tráfico y la expansión.

Proyectos inmobiliarios que contienen elementos de un entorno de trabajar-vivir-jugar.

TIPOS DE DESARROLLOS DE USO MIXTO

En la actualidad, existen una gran cantidad de desarrollos de este tipo y han adoptado las formas más inverosímiles, sin embargo, las formas más comunes son:

- Conjuntos integrados por Centros Comercial, Oficinas y Edificios de Departamentos
- Oficinas con áreas de conveniencia o zonas comerciales
- Edificio de Departamento con

- áreas de comercio en planta baja
- Conjunto residencial con áreas comerciales y de servicio
- Hotel con zonas comerciales o con restaurantes operados por marcas de prestigio
- Hospital con zona comercial y restaurantería operados por marcas de prestigio
- Zona industrial con áreas de comercio
- Universidades con áreas comerciales y cafeterías operados por marcas de prestigio.



Miyana, proyecto de usos mixtos que se desarrolla en Polanco, Ciudad de México.

CARACTERÍSTICAS DE LOS DESARROLLOS

Es importante destacar que los desarrollos de uso mixto generalmente son planeados bajo un modelo de negocio fundamental y el resto de los usos se van consolidando de manera simultánea o subsecuente. Dos términos diferenciales sobre los usos en un desarrollo de uso mixto aparecen en la literatura. Ellos son “el uso fundamental” y “uso dominante.”

El uso fundamental es el más viable y rentable en el proyecto. Se maneja el concepto de desarrollo, así como las decisiones sobre la idoneidad y la compatibilidad de los usos en el proyecto. El uso dominante, en cambio, es el que ocupa la mayoría del espacio en el proyecto. El uso dominante no puede ser la piedra angular de su uso, pero tiene que ser financieramente sólido por las siguientes razones:

1.- Puede ser una única estructura de gran altura en un único sitio que contiene dos o más usos integrados en la estructura. Esta forma de desarrollo de uso mixto tiene por menor



TécnoParque, primer Business Park de la Ciudad de México.

en el nivel de la calle, con oficinas en los locales comerciales y residenciales, ya sea espacio de hotel o espacio de oficinas (Paragon en Santa Fe y Saint Regis).

2.- Puede haber dos o más estructuras de gran altura en un solo sitio, con cada estructura de la celebración

de un uso diferente. El edificio de oficinas, torre residencial (propiedad horizontal) y un hotel son la típica combinación (Plaza Carso, Reforma 222, Parques Polanco). También pueden existir formas por menor, pero diferente de ella en los niveles del suelo de cada uso.

3.- Los desarrollos de uso mixto no siempre son grandes torres, en algunos casos son desarrollos de oficinas o habitacionales, donde el desarrollo de uso mixto puede ser una combinación de las diferentes estructuras de baja altura en un solo sitio (Centro Corporativo Coyoacán, Tecno Parque). En algunos casos pueden ser independientes y en otros casos pueden ser espacios de oficina, comercio o vivienda por encima uno de otro.

4.- Puede ser una única estructura de media altura en un solo sitio, típicamente dentro de un entorno urbano con la venta al por menor en planta baja y residenciales u oficinas por encima, generalmente esta categoría se desarrolla en los proyectos de vivienda con comercio en planta baja.



Parques Polanco, uso mixto que refleja la unificación del modelo de negocio.



Plaza Carso, ejemplo de concepto corporativo, comercial y cultural en la Ciudad de México.



Espacio Santa Fe integra dos niveles de área comercial y 22 de oficinas.



Plaza Inbursa, icono del sur de la Ciudad de México.



Park Plaza, obra de los arquitectos Fredy Helfon y Michael Edmonds.

BENEFICIOS

Los desarrollos de uso mixto ofrecen una gran cantidad de beneficios entre los que destacan:

Conveniencia de vivir-trabajar en un solo espacio.

Suprimir largos recorridos. Reducción de distancias entre la vivienda, lugares de trabajo, comercio y otros destinos.

Creación de entornos peatonales y de bicicletas amigables. Ante los problemas de movilidad, son una extraordinaria alternativa que fomenta la convivencia sin uso del automóvil.

Incremento en la densidad. La ciudad tiene la posibilidad de crecer en verticalidad, lo que ayuda

al mejor aprovechamiento de los recursos urbanos.

Desarrollo vecinal más fuerte. Fomentar comunidades distintas, atractivas y con fuerte sentimiento local.

Mejor aprovechamiento del suelo. El crecimiento de la megalópolis obliga a frenar el desordenado desarrollo y se presenta como una excelente alternativa.

Preservar espacios abiertos. Los desarrollos mixtos fomentan la creación y preservación de las áreas verdes existentes.

Crear una gran variedad de espacios. Este tipo de desarrollos crean comunidades que fomentan la interacción social.

Precios que registran los Usos Mixtos

Bosques de las Lomas
US \$35.00 / M²

Lomas de Chapultepec
US\$38.00 / M²

Periférico Sur
US\$28.00 / M²

Polanco
US\$32.00 / M²

Reforma
US\$29.00 / M²

Santa Fe
US\$27.00 / M²

MITOS

Aunque no existe una regla, se han formado diferentes ideas preconcebidas sobre los proyectos mixtos, aquí los principales mitos que se han creado en torno a este tipo de desarrollo:

Mito 1: **El concepto es nuevo.** A pesar de que aparentemente parece un concepto nuevo, estos proyectos han estado presentes en nuestra ciudad desde hace muchos años.

Mito 2: **Sólo ocupan plantas bajas de edificios.** El espacio comercial está en todas, en nuestros días existen completos, sótanos y diferentes áreas en algunos casos difíciles de creer.

Mito 3: **Forma parte de un desarrollo nuevo.** Está percepción tiene que cambiar, ahora el comercio ha ganado espacio dentro las principales avenidas comerciales de la ciudad, en antiguos edificios que eran departamentos, reciclando inmuebles improductivos, dentro de campus universitarios y otros espacios.

MIXTOS MEGAPROYECTOS URBANOS

De acuerdo con el ranking que cada año entrega la Organización de Naciones Unidas (ONU), la Ciudad de México y su zona metropolitana se encuentra entre las 10 aglomeraciones urbanas más pobladas, específicamente en el tercer lugar; le preceden Tokio y Seúl. Para el año 2050, el 75% de la población mundial vivirá en ciudades.

Las autoridades le han apostado a una ciudad más compacta, en donde proliferen los usos mixtos que permiten mayor verticalidad y, por supuesto, se continúe ejecutando el reciclaje urbano; en ese sentido, el reto es tener sólo un 10% de usuarios que se desplacen en su propio carro, aumentar en un 40% el uso del transporte público, 20% el uso de la bicicleta, y hacer de la Ciudad de México una urbe más peatonal, que permita tener un 30% de los desplazamientos a pie.

EL MERCADO

México es un país con una intensa actividad comercial y atractivo para la inversión en la construcción de nuevos centros comerciales. La ciudad de México es una de las urbes que han adoptado este modelo de desarrollo, y son muchos los factores que lo impulsan: principalmente el crecimiento vertical y la complejidad de la movilidad urbana.

El crecimiento vertical de las ciudades, en un momento, estaba provocando un desequilibrio entre la nueva población y sus necesidades. En algunas zonas habitacionales el comercio era escaso, lo que provocaba la utilización de espacios inadecuados o desplazarse a una distancia considerable para adquirir productos o utilizar servicios.

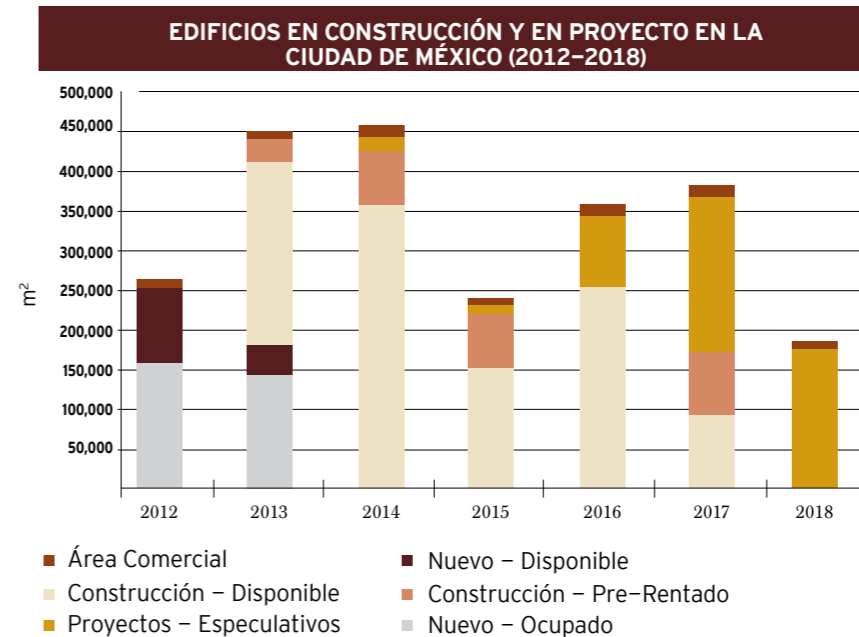
Ante el “boom” inmobiliario que se registra, muchos proyectos que estuvieron detenidos durante la crisis de 2009, se están reactivando, algunas veces reciclando antiguas áreas urbanas o en nuevos centros urbanos. La mayor parte de estos desarrollos adoptarán formato mixto.



Hasta 2007, Arcos Bosques albergaba la torre más alta de la Ciudad de México.



Los espacios de Mitikah serán creados por los arquitectos César Pelli; Roy Azar; Richard Meier; RTKL; Grupo Arquitech (Juan Sánchez-Aedo) y Mario Schjetnan



Fuente: Newmark Grubb Mexico City. Los precios que se muestran se tomaron de una muestra representativa y son promedio. Las propiedades son de clase A, en avenida principal, y la muestra se realizó de nuestra base de datos y levantamientos de mercado realizados durante el segundo trimestre de 2013.

El 80% de lo que se construye o está en proyecto incorpora espacios comerciales.

OFICINAS CON CENTRO COMERCIAL

La intensa actividad comercial ha encontrado un importante nicho de mercado dentro del mercado de oficinas. Los espacios comerciales dentro de estos centros de negocio provocan una intensa actividad urbana, donde los empleados crean entornos en los cuales conviven muchas horas una gran cantidad de población flotante.

Un aspecto a destacar es que casi 80% de lo que se construye o se encuentra en proyecto está incorporando espacios comerciales. En la actualidad se construyen alrededor de 1,300,000 metros cuadrados de oficinas y existente, en etapa inicial de planeación, alrededor de 500,000 metros cuadrados adicionales. De estos espacios alrededor de 85,000 metros cuadrados son exclusivamente espacios comerciales que generalmente ocupan las plantas bajas de edificios.

Otro aspecto relevante son los niveles de precio dentro de este tipo de desarrollo, que son superiores a los que registran los espacios destinados al uso de oficinas en un porcentaje del 20%. En cuanto a los precios que registran los usos mixtos dentro de los principales corredores de oficinas, es importante destacar que estos corresponden a espacios comerciales no del uso dominante, sino complementario dentro del desarrollo, sea de vivienda o de oficina. RE