

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.

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.

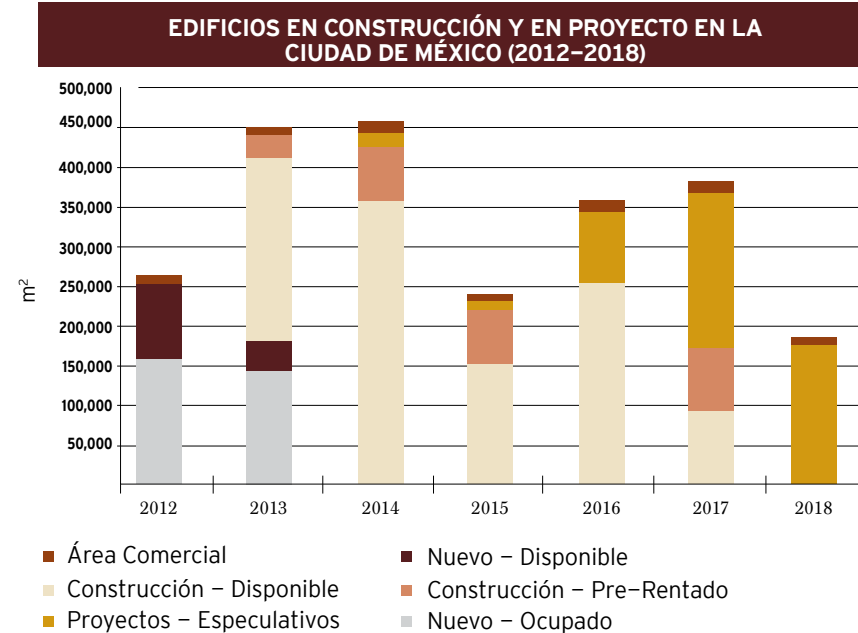
Ante el “boom” inmobiliario que se registra, muchos proyectos que estuvieron detenidos durante la crisis de 2009, se están reactivando, algunas veces reciclando antiguas áreas urbanas o en nuevos centros urbanos. La mayor parte de estos desarrollos adoptarán formato mixto.



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