

2024-09-16

Metamorfosis urbana: ¿es la reconversión el futuro del mercado inmobiliario?

Autor: Redacción

Género: Nota Informativa

<https://inmobiliare.com/metamorfosis-urbana-futuro-mercado-inmobiliario/>

A raíz de la pandemia, las oficinas se vieron en la necesidad de adaptarse a distintas formas de trabajo, pero también para atender nuevas demandas que nacieron de la emergencia. El mercado de oficinas en México sufrió cambios en la forma en que dueños e inquilinos interactuaban con los edificios. Por ello, algunos inmuebles, especialmente en Ciudad de México, dieron un giro en su uso hacia un rubro totalmente distinto al que originalmente fueron concebidos.

La liberación de un alto número de metros cuadrados de oficinas ocupados por grandes corporaciones puso sobre la mesa la idea de ocupar esos sitios con fines distintos a los iniciales: espacios residenciales, de uso médico, educacional o bien de usos múltiples.

Algunos motivantes en la reconversión de edificios:

Cambio en la demanda

Escasez de vivienda o espacios con fines distintos al corporativo

Sostenibilidad

Beneficios económicos

Transformación de áreas urbanas

Grandes ciudades; mayor oportunidad de reconversión

La reconversión de edificios se ha presentado como una estrategia innovadora y sostenible para dar nueva vida a espacios que han quedado subutilizados o que ya no responden a las necesidades actuales del mercado. Esta práctica representa un sinnúmero de posibilidades para revitalizar las ciudades, impulsar la economía y generar un impacto positivo en el medio ambiente.

Las grandes urbes, como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey albergan edificios que, con el paso del tiempo, han perdido su función original. Inmuebles industriales obsoletos, oficinas vacías y centros comerciales en declive son algunos ejemplos que pueden beneficiarse de la reconversión.

Oficinas se reconvierten en hospitales

Si bien la reconversión de edificios ha tenido un auge mayor en Europa y Estados Unidos, en México se han desarrollado proyectos para transformar edificios de oficinas en hospitales. No obstante, existen planteamientos que deben ser resueltos antes de proceder con una transformación de este estilo debido a las diferencias significativas en los requisitos y estándares entre estos dos tipos de estructuras.

Los retos de volver hospital un edificio de oficinas

* Infraestructura y servicios: instalación de sistemas de suministro de oxígeno, de energía de respaldo, de ventilación y otros servicios médicos necesarios para la atención.

* Espacio y distribución: reconfiguración del espacio interior para incluir salas de operaciones, de hospitalización, urgencias y áreas de apoyo.

* Cumplimiento normativo: cumplimiento de una serie de regulaciones y códigos de construcción específicos

para la atención médica.

- * Equipamiento médico y tecnológico: integración de equipo médico para una atención óptima y de primer nivel.
- * Acreditación y licencias: acatamiento de estándares específicos de calidad y seguridad, así como de requisitos administrativos y regulatorios.

¿Qué espacios se han reconvertido en hospitales en Ciudad de México?

- * Hospital Ángeles Universidad en Av. Universidad (antes corporativo y agencia de autos)
- * Hospitales Dalinde San Ángel Inn en Portal Norte (antes oficinas, departamentos y hotel)

De oficinas a casas, la otra tendencia en México

La demanda de vivienda en grandes centros urbanos como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey ha tenido un crecimiento sin precedentes. Esto al mismo tiempo que los requerimientos de espacios de oficina disminuye gracias a la adaptación de nuevas formas de trabajo. Estos factores abrieron la puerta a reconvertir edificios corporativos en espacios residenciales.

"La reconversión de espacios es una opción viable para espacios que han quedado atrás debido a factores como demanda, movilidad o mejores y nuevas opciones. Y debe plantearse como una alternativa que debe ser bien planteada y planificada por los retos que supone un proyecto de esta magnitud; sobre todo cuando se busca reconvertir a espacios médicos", explica Luis Sánchez, Director de Brokerage Comercial.

Evaluar las variables para una reconversión exitosa

Es importante considerar todas las variables que influyen en la reconversión de un espacio para un fin diferente al que fue concebido. Dejando de lado los costos y la inversión, es importante validar que la transición sea un beneficio no solo para el propietario, sino también a los futuros ocupantes y el entorno en que se encuentra.

En conclusión, la reconversión de edificios de oficinas en vivienda u hospitales es una alternativa que ofrece una serie de beneficios potenciales, pero también plantea desafíos y consideraciones para abordarse de manera integral y colaborativa. Al aprovechar los recursos existentes y adaptar los edificios a las necesidades de la sociedad, se podrá contribuir a la creación de entornos urbanos más sostenibles, inclusivos y resilientes.

Sabías que...

Hasta abril de 2024, en CDMX se han reconvertido un total de 100,000 m² de espacios de oficinas. Este es el equivalente a 1.5 veces el espacio total disponible de Torre Mayor, ubicada en Paseo de la Reforma.

POR JOSÉ LUIS RUBÍ, MARKET RESEARCH MANAGER

COMENTARIOS DE LUIS SÁNCHEZ, DIRECTOR DE BROKERAGE COMERCIAL | CUSHMAN & WAKEFIELD MÉXICO

*Nota del editor: Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.

Es un texto de la edición 145 de la revista Inmobiliare