



© 2024 Cushman & Wakefield México. Todos los derechos reservados.

METAMORFOSIS URBANA

¿ES LA RECONVERSIÓN EL FUTURO DEL MERCADO INMOBILIARIO?

Por **José Luis Rubí**, Market Research Manager.
Comentarios de **Luis Sánchez**, Director de Brokerage
Comercial | Cushman & Wakefield México



CUSHMAN &
WAKEFIELD

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

A raíz de la crisis sanitaria de los últimos años, muchos espacios se vieron en la necesidad de adaptarse a nuevas formas de trabajo, pero también para atender nuevas exigencias que nacieron de la emergencia global. El mercado de oficinas en México sufrió un cambio considerable, no solo en la demanda, sino también 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

De acuerdo con el estudio ***Understanding the Dynamics of Urban Land Use and Real Estate Markets:*** la reconversión inmobiliaria se refiere al proceso de reutilizar y adaptar estructuras o terrenos existentes para satisfacer nuevas demandas del mercado o necesidades sociales, económicas o medioambientales.

¿Tendencia o nuevos inicios para los edificios?

La reconversión de edificios de oficinas en todo el mundo tomó relevancia sobre todo después de la pandemia y el surgimiento de nuevas modalidades de trabajo. La liberación de un alto número de metros cuadrados de oficinas, hasta entonces ocupadas por grandes corporaciones, puso sobre la mesa la idea de ocupar esos sitios con fines distintos a los concebidos: espacios residenciales, de uso médico o bien de usos múltiples.



Algunos motivantes en la reconversión de edificios:

- **Cambio en la demanda:** con el aumento del trabajo remoto y los cambios en la forma en que las empresas operan, la demanda de espacio de oficina puede disminuir.
- **Escasez de vivienda o propiedades con fines distintos al corporativo:** en grandes ciudades las demandas de espacios supera la oferta disponible, llevando a una búsqueda de soluciones para abordar esta demanda
- **Sostenibilidad:** la reconversión de oficinas puede ser una forma de promover la sostenibilidad urbana al reutilizar y revitalizar edificios existentes en lugar de construir nuevos.
- **Beneficios económicos:** los propietarios pueden aumentar el valor de sus propiedades al adaptarlas a las necesidades del mercado actual.
- **Transformación de áreas urbanas:** se pueden crear espacios más vibrantes y diversificados que atraigan a inquilinos, inversionistas y visitantes a la zona.



Sin embargo, la reconversión supone un número importante de retos a solucionar dentro de los espacios dedicados a fines corporativos. Desde la estructura del edificio, hasta la instalación eléctrica e hidráulica, significan una inversión y trabajo considerables para dejar los sitios listos para un nuevo uso. Por ello, antes de realizar una reconversión es necesario efectuar estudios y análisis para verificar si una propiedad puede adoptar un uso distinto.

**Grandes ciudades;
mayor oportunidad de reconversión**

La reconversión de edificios se ha convertido en 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, que consiste en adaptar un edificio existente a un nuevo uso, presenta un sinfín de posibilidades para revitalizar las ciudades, impulsar la economía y generar un impacto positivo en el medio ambiente.

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

¿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.



La reconversión, tendencia en ciertos lugares del mundo

En diversas partes del mundo la reconversión de edificios de oficinas en espacios de vivienda, hospitales y escuelas ha sido bastante explotada. En países europeos como España, algunos edificios se reconvierten en sitios para vivienda en las grandes urbes debido a la demanda de estos. Asimismo, en Alemania o países escandinavos se ha visto el uso de lugares que otrora fueron oficinas o incluso iglesias como áreas de recreación o educación.

Estos cambios tuvieron un crecimiento exponencial en países desarrollados sobre todo después de la pandemia de COVID-19. No obstante, aunque los resultados han sido bien aceptados y las demandas a espacios distintos han sido satisfechas, no es una tendencia que se haya esparcido por todo el mundo. Gran parte de estas reconversiones se concentraron en Europa y algunas ciudades de Estados Unidos.

Edificios reconvertidos en hospitales

En México, realmente no son muchos los casos de reconversión, y uno de los dos tipos que más acontece, es la de un edificio de oficinas a un hospital. Sin embargo, aunque a raíz de la pandemia surgieron necesidades específicas, no se presentó un incremento considerable en la demanda de espacios médicos después de la emergencia sanitaria.

Debemos considerar que reconvertir un inmueble de manera exitosa supone una serie de retos a superar que deben ser cuidados de forma meticulosa a lo largo del proyecto.



Los retos de volver hospital un edificio de oficinas

La reconversión de un edificio de oficinas a hospital puede presentar una serie de desafíos, debido a las diferencias significativas en los requisitos y estándares entre estos dos tipos de estructuras. Algunos de los más comunes incluyen:

Infraestructura y servicios: los edificios de oficinas cuentan con una infraestructura que puede diferir considerablemente de los requisitos de un hospital. La instalación de sistemas de suministro de oxígeno, de energía de respaldo, de ventilación y otros servicios médicos puede requerir modificaciones significativas en la infraestructura existente.

Espacio y distribución: es posible que sea necesario reconfigurar el espacio interior para incluir áreas como salas de operaciones, de hospitalización, áreas de atención de emergencia y áreas de apoyo, lo que implica una redistribución total de los espacios interiores.

Cumplimiento normativo: la reconversión de un edificio de oficinas en un hospital debe cumplir con una serie de regulaciones y códigos de construcción específicos para la atención médica. Esto incluye requisitos de seguridad estructural, la accesibilidad, la prevención de incendios, la calidad del aire interior y otros aspectos clave de la seguridad y la salud de los pacientes y el personal.

Equipamiento médico y tecnológico: la instalación y la integración de equipo médico para atender una atención de calidad en un edificio de oficinas existente pueden ser complejas y costosas, especialmente si el edificio no está diseñado para soportar el peso o la infraestructura necesaria para estos equipos.

Acreditación y licencias: un hospital requiere la acreditación y las licencias solicitadas por las autoridades de salud. Esto implica cumplir con estándares específicos de calidad y seguridad, así como con requisitos administrativos y regulatorios que pueden variar.

Adaptación a necesidades futuras: Al planificar la reconversión de un edificio de oficinas en un hospital, es importante tener en cuenta las necesidades futuras de atención médica y asegurarse de que el edificio pueda adaptarse y crecer para satisfacer estas necesidades a largo plazo.



¿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)

Luis Sánchez
Director de Brokerage Comercial

De oficinas a casas, la otra tendencia en México

La demanda de vivienda en grandes ciudades como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey ha tenido un crecimiento sin precedentes, sobre todo a partir de la pandemia. Esto al mismo tiempo que la demanda de espacios de oficina disminuía gracias a la adaptación de nuevas formas de trabajo. Estos factores abrieron la puerta a reconvertir edificios en espacios residenciales.

En 2022, llegó la iniciativa para reconvertir edificios de oficinas en viviendas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Esto en el marco de un plan de reactivación económica con un horizonte a 2024. En ese contexto, durante 2022, hasta 12 edificios fueron inscritos en el programa para verificar su viabilidad de reconversión. No obstante, la continuidad a estos proyectos no fue garantizada en esos momentos.

Edificios inscritos para su reconversión hasta 2024:

En Miguel Hidalgo

- Homero 206
- Ibsen 40
- Lamartine 238
- Miguel de Cervantes Saavedra 161
- Darwin 74
- Ingenieros Militares 119

En Cuauhtémoc:

- Sinaloa 43
- Tehuantepec 255
- Hamburgo 182-A

En Benito Juárez:

- Popocatepetl 526

En Álvaro Obregón:

- Prolongación Paseo de la Reforma 621

En Coyoacán:

- Avenida México 141

“La reconversión de espacios es una opción viable para edificios que han quedado atrás debido a factores como demanda, movilidad o mejores y nuevas opciones. Sin embargo, no es una tendencia que cambie el juego en el mercado inmobiliario actual, más bien, queda 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”.

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 en uno totalmente diferente al que fue concebido. Dejando de lado los costos económicos y la inversión que representa, 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 importantes que deben abordarse de manera integral y colaborativa. Al aprovechar los recursos existentes y adaptar los edificios a las necesidades de la sociedad, podemos contribuir a la creación de entornos urbanos más sostenibles, inclusivos y resilientes.

A close-up photograph showing a person's hand, wearing a grey long-sleeved shirt, holding a blue pencil and drawing on a set of architectural floor plans spread out on a light-colored wooden table. The plans show various rooms, corridors, and furniture layouts. Another hand is visible in the lower left corner, also holding a pencil. The background is slightly blurred, showing more of the table and the person's arm.

© 2024 Cushman & Wakefield México. Todos los derechos reservados. La información contenida en este informe se recopila de múltiples fuentes que se consideran confiables. La información puede contener errores u omisiones y se presenta sin ninguna garantía o representación en cuanto a su exactitud.

Para más información puedes contactar a:



José Luis Rubí
Market Research Manager
jose-luis.rubi@cushwake.com



Luis Sánchez
Director General de Brokerage Comercial
luis.sanchez@cushwake.com

Contacto para medios de comunicación:

Henry Morales
Communications & Marketing Director
henry.morales@cushwake.com

Ranferi Pimentel
Communications Manager
ranferi.pimentel@cushwake.com

Luis García
Content Specialist
luis.a.garcia@cushwake.com

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) es una firma líder a nivel global en servicios inmobiliarios que ofrece un valor excepcional a ocupantes y propietarios de bienes raíces. Cushman & Wakefield es una de las más grandes firmas de servicios inmobiliarios con 52,000 empleados en 400 oficinas y 60 países. En 2023, la empresa tuvo ingresos por \$9.5 millones de dólares a través de sus principales líneas de servicio; administración de proyectos, administración de propiedades e instalaciones, arrendamiento, mercados de capital, valuación, servicios de asesoría entre otros. También ha recibido numerosos reconocimientos del sector empresarial y ha sido galardonada por su cultura y compromiso con la diversidad, equidad y la inclusión (DEI), sostenibilidad y muchos más.

Para obtener más información, visite www.cushmanwakefield.com