



TABLA DE CONTENIDO.

ANTES DE INICIAR.	3
1. MENOR AFLUENCIA EN OFICINAS.	4
2. BATALLAS EN EL SECTOR COMERCIAL.	5
3. LA NUEVA HOSPITALIDAD.	8
4. INNOVACIÓN EN ENTRETENIMIENTO.	10
5. ENCONTRAR LA COMBINACIÓN DE USOS CORRECTA.	12



ANTES DE INICIAR.

Previo a la pandemia, el auge de los desarrollos de usos mixtos era evidente, y a más de un año de que iniciara este desafío global, continua la especulación sobre la **transformación de proyectos de un solo uso a usos mixtos**, con una notable aceleración de propuestas, conceptos y tendencias para adoptar aún más la evolución hacia este sector.

Los edificios de oficinas, los centros comerciales, hoteles, restaurantes y otros componentes típicos de este tipo de desarrollos, ya se enfrentaban ante una evolución debido a las tendencias del mercado; **cambios que se han acelerado** notablemente **desde la llegada de la pandemia**. Este acelerador nos sigue ofreciendo información valiosa para el futuro de estos desarrollos.

El propósito de este E-Book es entender cómo la pandemia ha creado una "nueva normalidad" para el desarrollo de nuevos proyectos, con un replanteamiento en sus configuraciones para responder mejor a las tendencias emergentes y al COVID-19.



1. MENOR AFLUENCIA EN OFICINAS.

El concepto de trabajo desde casa es un fenómeno que poco a poco había tomado auge, facilitado por los avances tecnológicos que permiten realizar negocios a distancia. La pandemia, sin duda, ha impulsado por sí sola el trabajo remoto a **un nivel sin precedentes**, como resultado de las restricciones impuestas por el gobierno a las empresas, las escuelas y la vida como la conocíamos.

Dado a que se espera que se reduzca el número de personas en edificios de oficinas, por el distanciamiento social y una mayor aceptación del trabajo desde casa, los diseños de oficinas cambiarán para **centrarse en espacios colaborativos**, y menos en estaciones de trabajo individuales. El trabajo remoto también reduce la necesidad de estacionamiento, facilitando el camino para imaginar nuevas formas para aprovechar este espacio.





2. BATALLAS EN EL SECTOR COMERCIAL.

Al igual que el trabajo a distancia, las compras en línea estaban en una trayectoria ascendente antes de la pandemia. Con el virus, que obligó al cierre y redujo las operaciones de muchas empresas el año pasado, el comercio electrónico se disparó.

Muchos comercios adoptaron para su negocio un **modelo híbrido - físico-clic -** adaptándose rápidamente al confinamiento. Este enfoque permite a los clientes comprar artículos en línea y utilizar los famosos "pick-up" para recoger sus compras de forma segura. Algunos ejemplos son Apple Store y Superama, con sólidas estrategias multicanal que permiten a los clientes realizar pedidos para entrega o recolección en tienda.

No es ninguna noticia que los restaurantes han sido de los más afectados. Después del paro, hemos visto la adaptación del sector **adecuando terrazas para minimizar el impacto del virus**. Algunos también instalaron tecnología de limpieza de aire diseñada para erradicar el virus y otros contaminantes, y así mejorar su calidad. Otros implementaron la recolección en el establecimiento, e incluso agregaron paquetes de delivery con sus recetas e ingredientes a domicilio para que sus clientes puedan recrear la experiencia en casa.





Otro sector muy golpeado debido a la pandemia fueron los centros comerciales, que de acuerdo con un estudio de Lamudi, alrededor de 2,500 locales cerraron en 2020 ante las medidas de confinamiento, al contrario del e-commerce que tuvo un crecimiento de hasta 81%.

Los centros comerciales deben reimaginar sus espacios, y **ofrecer** a los consumidores **experiencias únicas y multisensoriales**, en lugar de una simple conveniencia de compra. Los consumidores seguirán con ganas de ver los productos en físico y experimentar los beneficios del servicio al cliente, mientras pasan el rato en **lugares que los invite a una mayor convivencia.** Pensar en que los clientes podrán seguir comprando en línea, decidir si quieren recibir su producto en casa o únicamente recoger en tienda, y además vivir una experiencia de entretenimiento dentro del centro comercial.





Transformar el centro comercial a un desarrollo de usos mixtos es una tendencia clara en Estados Unidos, donde varios malls abandonados se están reconvirtiendo en otros usos comerciales. Un ejemplo es el trabajo de Beck en Atlanta, con la transformación de Phipps Plaza, el primer centro comercial cerrado de la ciudad, en un próspero desarrollo de usos mixtos. Phipps Plaza refleja la visión futurista del propietario, Simon Properties, al reconocer desde años atrás que la gente quiere que los centros comerciales sean **más que un destino de compras.**

Respondiendo a esta tendencia, Simon Properties está transformando Phipps Plaza en un nuevo modelo para centros comerciales. Phipps contará con un hotel y restaurante Nobu, un edificio de oficinas de 13 pisos, instalaciones deportivas de lujo y espacio de co-working. Esta mezcla de usos se vinculará mediante espacios al aire libre y áreas verdes públicas, **transformando los centros comerciales en comunidades dentro de la ciudad.**





3. LA NUEVA HOSPITALIDAD.

De acuerdo con cifras del Sistema Nacional de Información Estadística del Sector Turismo de México (DataTur), en 2020 el total de ocupación hotelera registró una caída de 55.2% respecto al mismo periodo de 2019.

Tanto las grandes cadenas hoteleras, como los pequeños, entraron en un ciclo de incertidumbre con la pandemia. Adicional, se siguen enfrentando a otros desafíos del mercado, como la feroz competencia de plataformas en línea como Airbnb. La pandemia nos recordó que la transformación y **evolución del negocio debe ser prioridad.**

Ante estos retos, la industria hotelera se ha ido adaptando constantemente con soluciones innovadoras, algunas de las cuales probablemente se mantendrán mucho después de que pase la crisis sanitaria. Por ejemplo, los hoteles más pequeños han adoptado un modelo al estilo de Airbnb para resistir los efectos de esta y futuras crisis. Para complejos más grandes, los **espacios flexibles** han tomado una relevancia mayor.

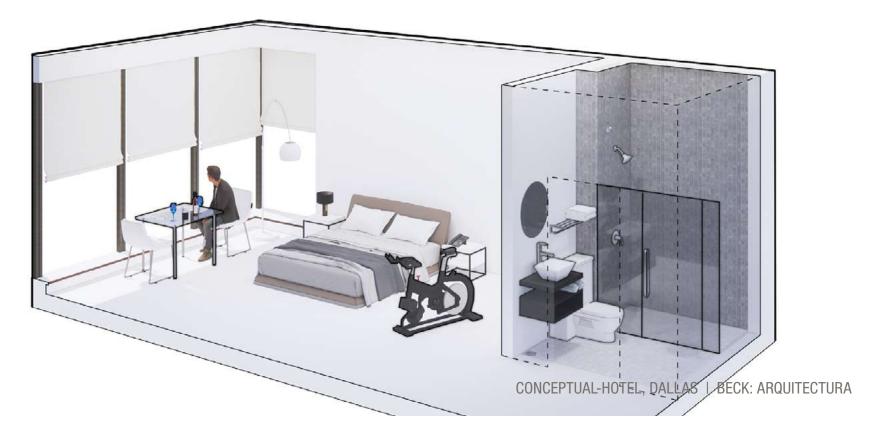




Los hoteles también minimizan el impacto de la pandemia al incluir el uso de **tecnología sin contacto**, como la entrada sin llave y los accesorios y electrodomésticos de baño sin contacto, limpieza antes de entrar a áreas comunes y mejor saneamiento y ventilación.

Pero más allá de pensar en las medidas básicas de distanciamiento e higiene, desde el diseño ya se distinguen tendencias encaminadas a llevar el aire libre al interior, con más espacios públicos abiertos, como **gimnasios y restaurantes en terrazas**, la incorporación de vegetación interior para dividir los espacios y proveer una sensación de seguridad, o la integración de amenidades en el cuarto.

Además, se ha acelaredado la incorporación de certificaciones como WELL, para **diseñar sus espacios pensando en el bienestar** y la salud de sus visitantes, como la integración de equipo fitness en los cuartos para clases privadas.





4. INNOVACIÓN EN ENTRETENIMIENTO.

Los cines, salas de conciertos y otros lugares para eventos se unen a la lista de actividades que resultaron severamente afectados.

Muchos lugares de entretenimiento se mantienen luchando por recuperarse de las medidas de distanciamiento social que limitan el número de clientes. Algunos de estos lugares permanecen cerrados porque es económicamente inviable permanecer abiertos bajo las regulaciones actuales.

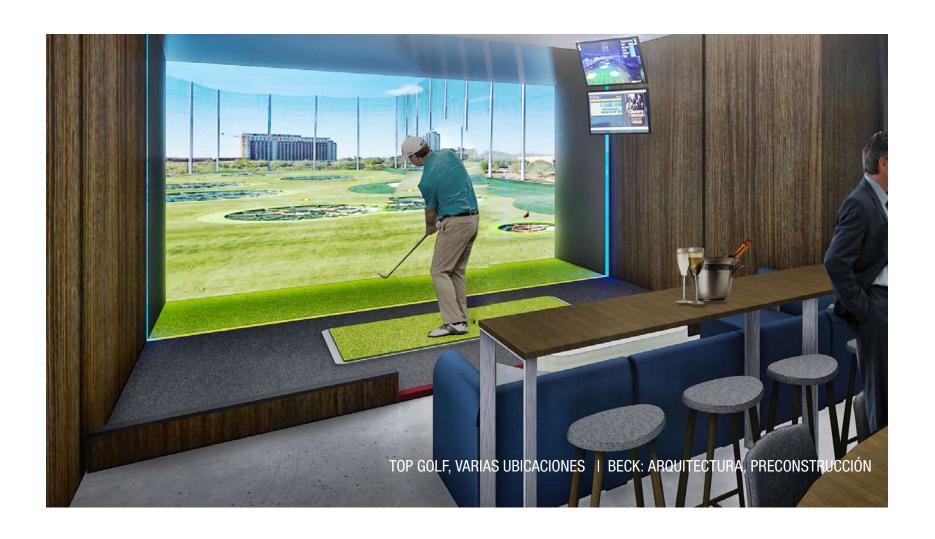
Al igual que otras empresas, la pandemia obligó al sector de entretenimiento encontrar soluciones viables a su situación, como expandir las operaciones en línea para ayudar a recuperar los ingresos perdidos.

Un ejemplo es el de los principales estudios cinematográficos de Hollywood que estrenan nuevas películas en plataformas de streaming como Disney+, una estrategia diseñada para contrarrestar el impacto que ha sufrido la exhibición física. Los productores de teatro y los conciertos son otros que se adaptaron a la transmisión en línea, y vimos el regreso de los auto-cinemas.

SE ESTIMA QUE EL
SECTOR ALCANCE EL
PUNTO DE EQUILIBRIO
A FINALES DE ESTE
AÑO O INICIOS DE 2022



Después de COVID, los lugares de entretenimiento podrán convertirse en **anclas más prominentes** dentro de un desarrollo, incorporando **conceptos abiertos**, como auto-cinemas, mini-teatros, o bahías de golf, que poco a poco aumentan su popularidad entre los mexicanos y requieren menos superficie, además de ser una experiencia al aire libre adaptada a las nuevas condiciones.





5. ENCONTRAR LA COMBINACIÓN DE USOS CORRECTA.

Sabemos que lo que hace atractivo a los desarrollos de usos mixtos es que se define como un producto que abarca diferentes mercados; pero siempre tiene un ancla que guía el rumbo del proyecto. El desafío ahora es **definir cuál será el ancla clave** – un hospital, un hotel, un edificio residencial – con la mejor combinación de usos que la soporte, dadas las condiciones actuales y futuras.

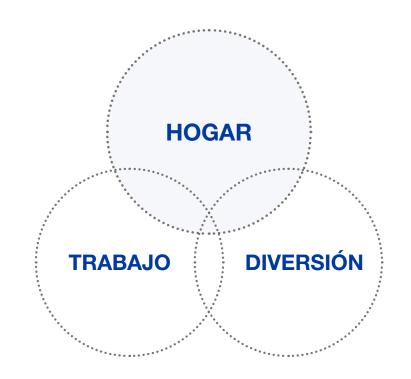
Como se mencionó anteriormente, el espacio de oficina como ancla representa un desafío debido al reajuste hacia el trabajo remoto, donde en algunas compañías ya se ha decretado como un cambio permanente. Los restaurantes, bares y entretenimiento en interiores están en punto neutral hasta que se logre una inmunidad colectiva con la vacunación, se encuentre una cura para el COVID o se creen conceptos creativos que atiendan las nuevas medidas de convivencia y salud.





La oportunidad más importante en los usos mixtos se centra en la forma en que las personas prefieren vivir, trabajar y divertirse, hoy y en los años próximos. Con esto en la mira, el uso residencial se convierte, posiblemente, en la mejor ancla para el entorno de uso mixto actual, donde le corresponde a los diseñadores y desarrolladores mejorar sus amenidades y comodidades a través de la incorporación de espacios que complementen el estilo de vida del usuario final.

La edificación residencial puede desempeñar un papel importante porque difumina la línea entre lo que significa vivir, trabajar y divertirse, para unirlas en un solo lugar. Para el usuario que trabaja desde casa, de tiempo completo o híbrido, puede esperar ver hogares con oficinas dedicadas o espacios de trabajo flexibles. Además, estos espacios pueden equiparse para facilitar el trabajo remoto y adaptarse a estas nuevas formas de trabajar.





Un aumento significativo de visitantes a parques y otros **espacios públicos al aire libre** durante la pandemia, nos marcan otra tendencia a incorporar en los desarrollos de usos mixtos. Como resultado, más ciudades pueden enfatizar la conversión de espacios desaprovechados en espacios vibrantes de uso público. Los ejemplos incluyen los espectaculares desarrollos de la ciudad de Nueva York, como Hudson Yards, el proyecto inmobiliario más grande en la historia de los Estados Unidos.

De manera similar, los proyectos residenciales tienen la oportunidad de ofrecer espacios verdes al aire libre, como jardines y parques. También podemos esperar ver unidades individuales equipadas con **mayor espacio en la terraza**, con mayor acceso a aire fresco para el usuario, y que este tenga un mejor acondicionamiento interior.





EL FUTURO ES MIXTO.

El impacto de COVID-19 ha potenciado la tendencia hacia los desarrollos de usos mixtos, marcando nuevas pautas de diseño y reimaginando un sector ya desafiante por si mismo. Pero al salir de la oscuridad de la pandemia, los desarrollos permitirán experimentar vivir, trabajar y entretenerse de una manera integrada para **mejorar la calidad del día a día del usuario final.**



SOBRE EL AUTOR.



MICHAEL KAISER

DIRECTOR NACIONAL DE DISEÑO

"Quizás soy conocido como el mejor diseñador de experiencias", dice Michael. "Si bien me encanta construir cosas y crear algo de la nada, mi principal enfoque es brindar una experiencia extraordinaria para los usuarios finales". Michael cuenta con 29 años de experiencia, y forma parte de Beck desde hace casi 14 años. Como Director Nacional de Diseño, desde nuestras oficinas de Dallas, Michael trabaja en colaboración con nuestros equipos de diseño, preconstrucción y construcción en múltiples sectores: Oficinas, Comercial, Residencial, Usos-Mixtos, entre otros. Su primer trabajo después de la universidad fue diseñar espacios comerciales y de uso mixto, pero pronto se dio cuenta de que muchas decisiones importantes sucedían después de que terminaban las fases formales de diseño. El enfoque integrado de diseño y construcción de Beck se convirtió en una combinación perfecta para él. Como señala, "Si bien suena a cliché, me encanta la colaboración. Eso se extiende a los clientes, porque sin ellos no suceden los grandes proyectos". Michael es miembro activo de ICSC (International Council of Shopping Centers).

THINK. DESIGN. BUILD.