

■ **El viñedo sustentable**
Vinícola Bruma, un maridaje de técnicas constructivas

Obras

UN PLAN PARA RESCATAR A ICA

Mantener en operación a la empresa, con una deuda de **65,000 mdp**, es el desafío de su nueva directora; hasta ahora lo ha conseguido, pero la tormenta arrecia

EXCLUSIVA
NUEVO AEROPUERTO
Un día en las obras, 10,000 hombres trabajando



■ **Los dueños de Quintana Roo**
Nuevas marcas hoteleras entran al répatro del Caribe mexicano

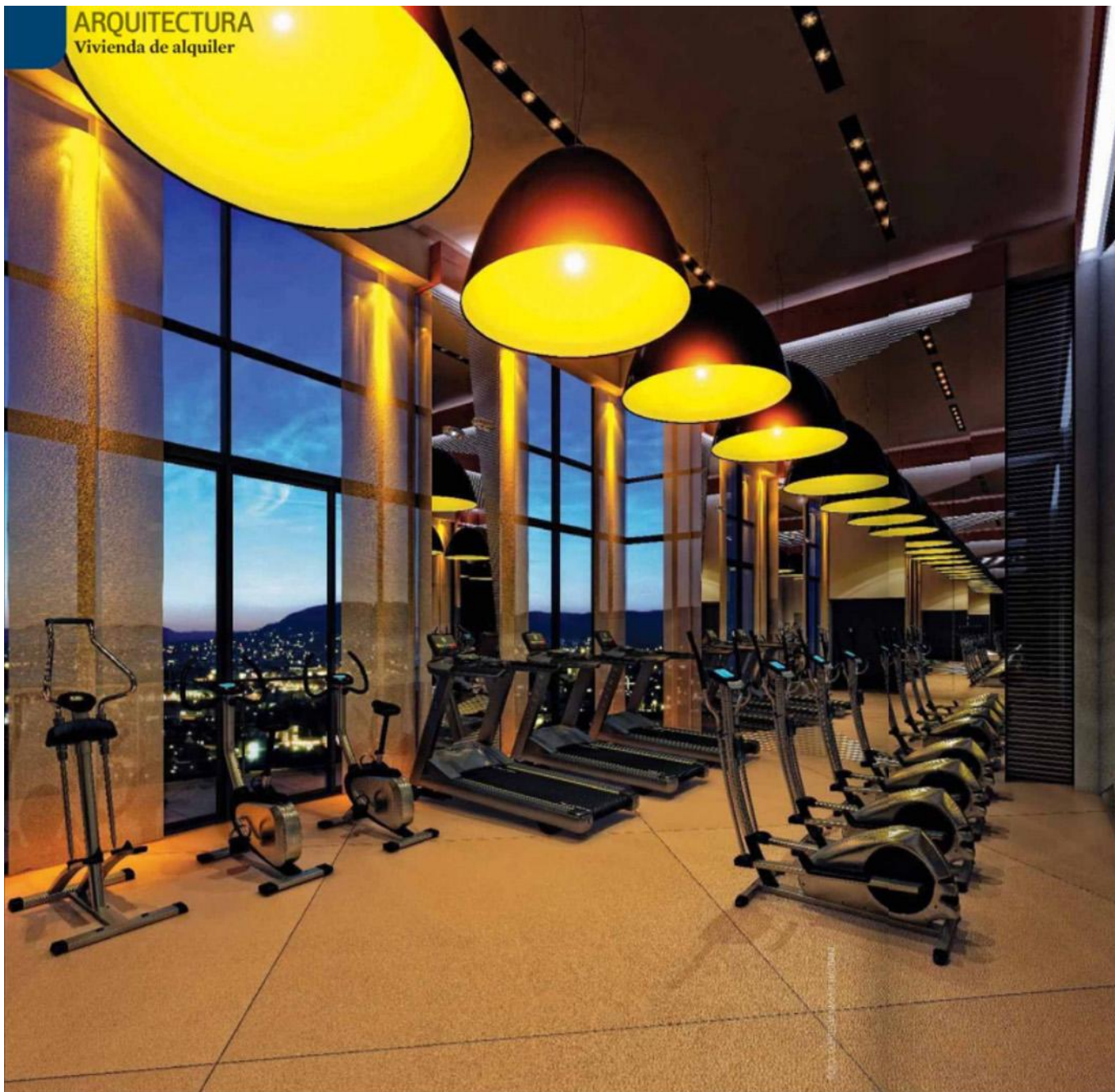
■ **Diseño para rentar**
La vivienda que se alquila es pensada para los millennials

■ **Las bondades del cobre**
Su incorporación en el sector salud reduce contagios

AÑO XLIII • N.º 634 JUNIO 2017 \$55
EXHIBIR HASTA EL 15 DE JULIO DE 2017



Carátula en el
App Store
y en
Google Play



EL DISEÑO DE LA RENTA

Amenidades que fomentan la interacción social, terrazas, inclusión de tecnología y ubicación definen el diseño de los espacios en el mercado del alquiler.

POR CATALINA MARTÍNEZ QUINTERO

La demanda de vivienda en renta crece, fruto de la composición de la población de distintos perfiles que aún no está preparada para comprar una casa, no solo por una cuestión de precios, también por la movilidad estudiantil y profesional.

Según datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la participación del mercado de renta es de 15%, aunque con la mayor urbanización esta opción aumenta. En algunas delegaciones de la Ciudad de México, este tipo de viviendas supone entre 30 y 37% del parque total. La demanda creciente va perfilando un modelo ideal para construir y diseñar este tipo de desarrollos. Los arquitectos consultados coinciden en que no hay un modelo único, ya que depende de factores como el perfil de cliente, la ubicación y tamaño del terreno o los reglamentos de construcción.

Jorge Arditti, codirector del despacho Arditti + RDT Arquitectos, detalla que las amenidades son uno de los elementos más importantes. La clave está en evaluar, con un estudio de mercado en mano, cuál es el público principal del desarrollo planeado (la tercera edad, parejas jóvenes, familias con hijos o solteros), para que las amenidades

ADAMANT II.
Desarrollado por
Milk Life Investments
en Puebla, destaca
por sus numerosas
amenidades.

ARQUITECTURA

Vivienda de alquiler

elegidas tengan congruencia con las necesidades de las personas que las usarán. Para familias con niños, por ejemplo, los proyectos deben incluir ludoteca y jardín; para los jóvenes, un club con amenidades básicas y salón de fiestas en escala pequeña, para que no genere problemas a los otros inquilinos", señala Arditti.

Otro elemento que destaca el arquitecto es el *business center*, para aquellas personas que trabajan desde casa y, en ocasiones, una pequeña cafetería. Este despacho también ha diseñado espacios para mascotas.

En casos de departamentos pequeños pero orientados a jóvenes, algunos desarrollos optan por rentar bodegas aldañas, para poder guardar bicicletas o artículos deportivos. En los de gran escala se puede poner una tienda de artículos de primera necesidad, pero todo depende de la densidad y ubicación del inmueble, opina Arditti.

Por la naturaleza de este negocio, estos inmuebles tienen una rotación y comercialización completa cada dos o tres años, explica Eduardo Orozco, director en Latinoamérica de Greystar, empresa inmobiliaria especializada en la administración de vivienda en renta que llegó a México en 2013. "Una de las razones principales por las que la gente prefiere rentar con un operador institucional es porque le pueden ofrecer mejores amenidades y servicios que el mercado informal", señala.

De fácil mantenimiento

Este alto nivel de rotación también supone que a la hora de elegir materiales los ganadores sean los de buenos acabados, de calidad, duraderos, pero fáciles de reemplazar y con bajo mantenimiento. "En cuanto a la iluminación, nos enfocamos en soluciones integrales con focos led con *dimmers* y sensores de apagado, que son más caros pero duran y consumen menos energía", ejemplifica Orozco.

Arditti añade que en este tipo de inmuebles se buscan materiales sencillos, fáciles de conseguir y, de nuevo, sin mucho mantenimiento. "En el caso de los pisos predomina el porcelanato nacional; en áreas privadas, como las recámaras, en ciertos casos se utiliza una madera técnica, laminado o tapete de batalla, aunque no es muy recomendable, porque cada que haya un cambio de inquilino también se debe cambiar", agrega.

En cuanto a los baños, se emplean losetas nacionales o bien porcelanato nacional, mientras que en las cocinas, el arquitecto



recomienda utilizar algunas que "sean de batalla", no muy sofisticadas, y cubiertas de granito, material de mayor rendimiento y durabilidad. "Los muros colindantes entre departamentos son de tabique con cierto grosor para darle acústica, mientras que los interiores se edifican con una tabla de yeso, con sus consideraciones acústicas, para lograr el confort correcto entre espacios públicos y privados", refiere.

Respecto a las fachadas, Bernardo Cantero, socio fundador de Grow Arquitectos, recomienda los paneles fenólicos o de aluminio, debido a su durabilidad. Para interiores funcionan bien las piedras nacionales; coincide en los porcelanatos y maderas, así como muros de paneles de yeso.

En cuanto a tonos y a la personalidad del edificio, Alejandra Aldana, socia directora de proyectos de Taller Plan A, sostiene que mantener una imagen neutra ayuda a que se acople a los distintos gustos de los inquilinos. En contraste, Aurelio Vázquez, director de DIN Interiorismo, califica como un error esta tendencia: "Deberíamos hacer todo lo contrario, dando personalidad y carácter muy marcados [a los proyectos] que ayude a que los clientes se enamoren del lugar en cuanto lo ven".

El perfil del habitante de un departamento construido para renta no solo es joven, aunque sí representa un porcentaje importante de los inquilinos, reconoce Orozco, quien añade que es un cliente que

suele buscar amenidades muy atractivas. "Existe un enfoque en que sea una experiencia residencial muy social y divertida, tienes que tener excelente internet y muchos contactos eléctricos incluso con puertos USB. El mercado de los *millennials* está cambiando mucho la configuración de los edificios y los servicios. Buscan simplicidad, servicios *on demand*, espacios muy flexibles y modernos, áreas de trabajo comunales". En México, Greystar desarrolla proyectos verticales ubicados en zonas cercanas a oficinas, comercio, entretenimiento, restaurantes y bares, parques, así como acceso a transporte.

Cantero señala que los jóvenes prefieren diseños con unidades tipo *suites* o

PARA SOCIALIZAR. Los inquilinos de renta valoran los espacios verdes y con áreas lúdicas.

FACHADAS. Los materiales deben ser de bajo mantenimiento y durabilidad.



ARQUITECTURA

Vivienda de alquiler

lofts funcionales, abiertos y con mucha luz, que beneficien actividades cada vez más habituales, como el *home office*. También estos espacios abiertos dan la sensación de amplitud con colores claros, así como plafones altos y cancelerías generosas. Para solucionar la distribución de espacios, la interiorista Erika Winters, directora de la firma del mismo nombre, recomienda en

estos casos utilizar biombos, mamparas, cancelas o cortinas.

Aunque los jóvenes son los principales inquilinos, no son los únicos, y los especialistas reiteran que no hay un modelo único que hay que seguir. La clave está, destacan, en determinar el público mayoritario al que está destinado para que el diseño tenga en cuenta sus necesidades. ●

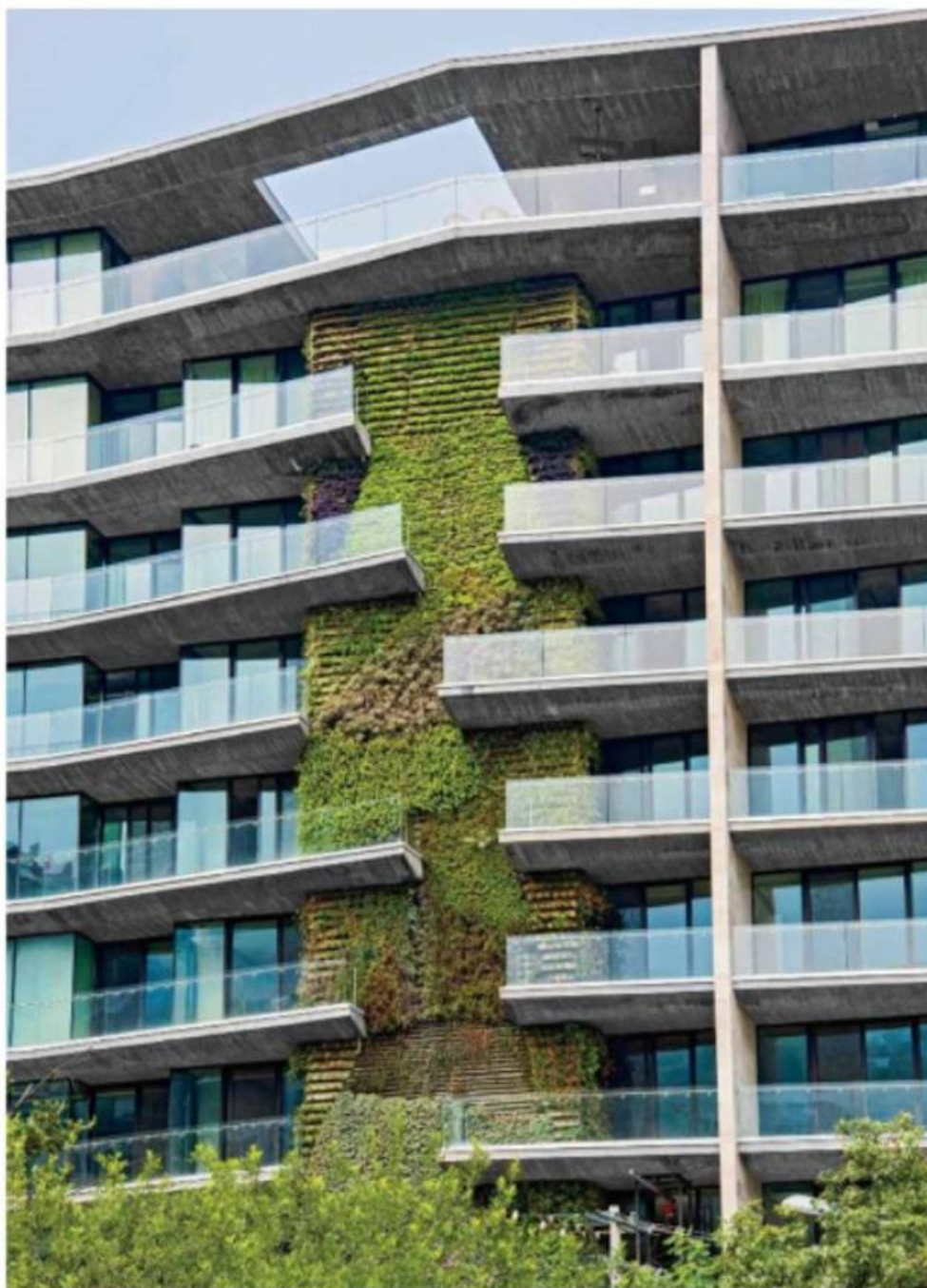


FOTO: JUAN RODRIGO LLANGUNO

Los jóvenes prefieren diseños de unidades tipo *suites* o *lofts*, abiertos y con mucha luz.

EXPERIENCIAS.

Los usuarios valoran los diseños atractivos y que generen una vivencia divertida.