

# "El híbrido como catalizador del vacío Neoyorquino"

*Mixturas e intercambio de "Espacio por Talento"* (ExT) *ante el fenómeno de la desocupación de las oficinas*

**X Convocatoria Beca Investigación en Nueva York 2024**

Javier Fernández Ponce,  Arquitecto

## Índice

**Portada**.....1

**Índice**.....2

**Introducción**.....3-4

- Desafíos post-pandemia y enfoque del estudio

**Objeto y Ámbito de Estudio**.....4

- Oficinas vacías y reconversión mediante "Espacio por talento"

**Marco Teórico y Conceptual**.....4-5

- Arquitectura híbrida, ReaaS, y adaptabilidad urbana

**Objetivos**.....5-6

- General y específicos hacia la revitalización urbana

**Metodología**.....6-7

- Enfoque mixto: Cuantitativo y Cualitativo, y estudios de caso

**Centros de Investigación y Colaboraciones**.....7-8

- Instituciones clave y colaboración con stakeholders

**Aspectos de Interés y Potencial Impacto**.....8-9

- Innovaciones y contribución socioeconómica

**Cronograma de la Investigación**.....9-10

- Actividades mensuales desde Septiembre 2024 a Febrero 2025

**Conclusiones**.....10

- Síntesis de hallazgos y guía para aplicaciones futuras

**Referencias y Bibliografía**.....10-11

- Fuentes consultadas y marco de citación

**Anexos y Material Gráfico**.....11

- Apoyo visual, mapas de áreas de estudio, y esquemas de reconversión

## Introducción

"El híbrido como catalizador del vacío Neoyorquino"

La ciudad de Nueva York, conocida por su dinamismo y constante evolución, enfrenta un nuevo desafío en el paisaje post-pandemia: el incremento de espacios de oficinas vacíos. Este fenómeno, exacerbado por el cambio hacia el trabajo híbrido y remoto, plantea una interrogante sobre el futuro de estos espacios urbanos. La presente propuesta "El híbrido como catalizador del vacío Neoyorquino" busca explorar estrategias de la arquitectura y el real estate innovadoras, que no solo contribuyan a revitalizar estos espacios infrautilizados, sino que también contribuyan al tejido socioeconómico y cultural de la ciudad.

La investigación propone abordar el problema de la desocupación de oficinas en Nueva York, emergido tras la pandemia (el alto *vacancy rate*), a través del filtro y de la aplicación de principios del Real Estate as a Service (ReaaS),mediante técnicas de hibridación de usos, pero sobretodo, es una llamada a “abrir el melón” sobre la posibilidad del intercambio de “Espacio por Talento” (**ExT**) , una fórmula que podría llegar beneficiar a los distintos stakeholders. A través de una serie de planteamientos en base a los datos y resultado de la misma investigación, buscamos transformar los espacios vacíos en ecosistemas multifuncionales que no solo satisfagan las necesidades residenciales, comerciales y de ocio de la comunidad, sino que también actúen como incubadoras de innovación y creatividad.

El ReaaS ofrecerá una estructura flexible y centrada en el usuario para la gestión de propiedades, facilitando un acceso más amplio y versátil a los espacios. La hibridación de usos promoverá la integración de diferentes actividades en un mismo entorno, aumentando la vitalidad y utilidad de los edificios. Finalmente, el intercambio de espacio por talento (ExT) permitirá a los propietarios de oficinas desocupadas, a entidades con necesidad de talento y, a profesionales independientes, startups y pymes, colaborar en un modelo mutuamente beneficioso, donde el espacio de trabajo se ofrece a cambio de servicios y habilidades (tecnológicas y sociales demandadas).Las entidades (educativas, incubadoras, aceleradoras, pymes tecnológicas, coworkings,etc) que buscan Talento, harán de rótula entre los Propietarios y el Talento, facilitando la fluidez y robustez del proceso. Con la exploración de estas estrategias, la investigación aspira a proporcionar soluciones replicables que revitalicen los espacios urbanos, fomenten la cohesión comunitaria y contribuyan al desarrollo económico post-pandemia de Nueva York y de otras ciudades del globo.

*Antecedentes:* El teletrabajo ha marcado un antes y después en la Gran Manzana, una transformación aceptada incluso por el alcalde, Eric Adams, quien anteriormente criticó a empleados por trabajar desde casa en ropa de descanso. Actualmente, solo un 9% de los empleados en Nueva York acuden a la oficina los cinco días laborables, mientras que un 59% participa en un esquema híbrido, asistiendo un mínimo de tres días por semana, de acuerdo a datos de la Partnership for New York City.

Este cambio ha resultado en una significativa cantidad de espacio de oficina sin utilizar, buscando arrendatarios en vano, en medio de un déficit habitacional con alquileres en aumento. En Manhattan, cerca del 18% de los espacios de oficina están sin ocupar, lo que se traduce en el equivalente a 30 edificios del tamaño del Empire State, basado en información de la compañía de bienes raíces Colliers.

Ante este escenario, el alcalde se ha visto en la posición de satisfacer tanto a los propietarios de oficinas desesperados por ocupantes como de empezar a realizar sus compromisos electorales de reducir la presión inmobiliaria sobre innumerables residentes. En respuesta a estos retos inmobiliarios, por primera vez, se ha aprobado la reconversión de 46 edificios de oficinas en viviendas.

Esta medida se considera una posible solución a largo plazo que otras grandes ciudades estadounidenses han contemplado desde el término de la pandemia. Esta situación refleja la preocupación por los efectos adversos de la disminución de trabajadores en las oficinas, afectando los ingresos tributarios, el financiamiento del transporte público, la limpieza, el sistema de salud, y la continuidad de negocios minoristas y restaurantes.

La reconversión de oficinas en viviendas, aunque suene atractiva o incluso bastante lógica, se erige como una solución con luces y sombras. Las previsiones hacia el 2030 acerca del “vacancy rate” de las oficinas a nivel mundial no son alentadoras.Dentro de estas previsiones, USA encabeza el listado de la desocupación con un 18% aprox.(Cushman & Wakefield ) y vemos cómo el fenomeno se expande: Asia 16.4%; LATAM 21.3%; UE 8.3%; y a nivel Global estamos en un 12.9%, según CBRE).

Por un lado, es cierto que en Nueva York quedaron muchos m2 de edificos obsoletos(Manhattan cuenta con un 22.8% de vacancy rate de oficinas, Cushman & Wakefield), infrautilizados y también vacíos; sin embargo, el cambio de uso a vivienda tomará tiempo y conlleva complejos trámites adminitrativos y es un proceso costoso para el propietario. Es aquí donde esta investigación pretende aportar valor, al analizar nuevas fórmulas que permitan contribuir a compensar el des-balance para los distintos stakeholders.

**Objeto y Ámbito de Estudio**

Objeto de Estudio: Las oficinas vacías de Nueva York tras la pandemia y su potencial de reconversión en espacios híbridos de uso mixto a través de nuevas fórmulas, como el intercambio de “Espacio por talento”.

Ámbito de Estudio: La ciudad de Nueva York, enfocándose en distritos con alta concentración de oficinas vacías, como el Lower and Midtown Manhattan, donde la concentración de oficinas vacías ha alcanzado niveles críticos.

Este proyecto investigará la viabilidad de transformación real a distintas escalas, estudiando y clasificando finalmente algunos edificios en “arquetipos” con el potencial para reconvertirse en espacios híbridos que combinen funciones residenciales, comerciales, y públicas, a la vez que integren nuevas formulas de intercambio de talento por espacios. Se analizará cómo estas intervenciones pueden contribuir a la sostenibilidad, la inclusión social y la revitalización económica.

**Marco Teórico y Conceptual**

En el corazón de esta investigación yace el concepto “intercambiar espacio por talento” y el de "arquitectura híbrida", ambos enfoques que promueven la interacción entre distintos stakeholders (oferta-demanda), la multifuncionalidad (Openness) y la flexibilidad espacial. Basándonos en teorías de sostenibilidad, Real Estate as a Service y adaptabilidad urbana, se revisará la literatura sobre reconversión de espacios y desarrollo resiliente. Este marco teórico servirá para entender cómo se

pueden reconfigurar los edificios de oficinas vacíos para satisfacer las necesidades contemporáneas de la ciudad y sus ciudadanos.

## Objetivos

Objetivo General

El propósito central de esta investigación es investigar y proponer métodos mediante los cuales la reconversión de oficinas infrautilizadas o vacías en Nueva York pueda actuar como un catalizador para el desarrollo de entornos urbanos híbridos y sostenibles. Esta iniciativa busca abordar el desafío post-pandemia de la desocupación de oficinas, transformándolo en una oportunidad para reimaginar y revitalizar el paisaje urbano. A través de un análisis profundo y la aplicación de estrategias innovadoras, el proyecto aspira a demostrar cómo estos espacios pueden ser rediseñados para servir a múltiples propósitos, apoyando así una visión más flexible y resiliente de la vida y el trabajo en la ciudad.

Objetivos Específicos

1. Análisis del Estado Actual de los Espacios de Oficina Vacíos en Nueva York: Este objetivo implica realizar un estudio para mapear la extensión y distribución de oficinas vacías en Nueva York, identificando las causas subyacentes de esta situación (consulta de bases de datos). Se evaluarán los impactos económicos, sociales y urbanísticos de estos espacios desocupados, utilizando datos cuantitativos y cualitativos para obtener una imagen clara de la problemática actual.

2. Identificación de Estrategias de Reconversion Globales Aplicables: Basándome en el análisis inicial, se buscarán y estudiarán casos de éxito internacionales donde la reconversión de espacios similares haya contribuido positivamente al entorno urbano. Este objetivo implica no solo la recopilación de ejemplos de reconversiones efectivas sino también el análisis de las políticas, marcos regulatorios y modelos económicos que facilitaron su implementación. Se prestará especial atención a proyectos que hayan integrado aspectos de sostenibilidad, innovación social y participación comunitaria.

3. Desarrollo de Modelos Innovadores de Intercambio de Espacio por Talento: Inspirándose en las estrategias identificadas y adaptándolas al contexto específico de Nueva York, se propondrán modelos novedosos de intercambio de espacio por talento. Este enfoque buscará crear un ecosistema donde las empresas emergentes, freelancers y creativos puedan acceder a espacios de trabajo asequibles a cambio de contribuir con su talento y habilidades a proyectos de duración temporal definida para distintos tipos de entidades (educativas, incubadoras,pymes tecnológicas,etc), quienes a su vez, alquilarán esas oficinas infrautilizadas con mejores condiciones a los Propietarios. Se explorarán distintas configuraciones de este modelo, como asociaciones público-privadas, colaboraciones intersectoriales y plataformas de intercambio, buscando optimizar los beneficios para todos los actores involucrados.

Estos objetivos guiarán la investigación hacia una comprensión integral del potencial de los espacios de oficina vacíos en Nueva York, culminando en propuestas concretas que puedan servir de modelo para futuras iniciativas de regeneración urbana. La meta es no solo abordar un problema inmediato sino también contribuir a un diálogo más amplio sobre la reinvención de nuestras ciudades en respuesta a cambios sociales y económicos emergentes.

## Metodología

Enfoque Metodológico Mixto

La investigación "El híbrido como catalizador del vacío Neoyorquino" se fundamenta en un enfoque metodológico mixto, aprovechando las fortalezas tanto de los métodos cuantitativos como cualitativos para obtener una comprensión profunda y matizada del fenómeno estudiado. Esta combinación metodológica permite capturar la complejidad de la reconversión de espacios de oficina vacíos en entornos urbanos híbridos y sostenibles que benefician a los distintos stakeholders y a la ciudad.

Fase Cuantitativa: Análisis de Disponibilidad y Características

- Objetivo: Evaluar la magnitud y las características específicas de los edificios de oficinas vacíos en Nueva York post-pandemia.

- Metodología: Se recopilarán y analizarán datos de fuentes públicas, bases de datos inmobiliarias, y reportes de mercado para mapear la distribución geográfica de estos espacios, su tamaño, condiciones físicas, y propietarios. Se plantea poder llegar a identificar patrones y tendencias en la desocupación de oficinas, correlacionándolos con factores económicos, sociales, y urbanísticos.

Fase Cualitativa: Entrevistas con Stakeholders Clave

- Objetivo: Comprender las percepciones, experiencias, y expectativas de diversos actores respecto a la reconversión de oficinas vacías y el intercambio de espacio por talento.

- Metodología: Se llevarán a cabo entrevistas semi-estructuradas con una selección representativa de urbanistas, arquitectos, propietarios de edificios, residentes locales, representantes municipales, freelancers, nómadas digitales, y startups. Estas entrevistas buscarán explorar opiniones sobre potenciales usos para los espacios vacíos, barreras para la reconversión, y modelos de intercambio de espacio por talento.

- Herramientas: Guías de entrevista desarrolladas específicamente para cada grupo de stakeholders, análisis de contenido para sintetizar y analizar las respuestas.

Estudios de Caso: Intervenciones Exitosas Similares

- Objetivo: Identificar y analizar ejemplos de reconversión de espacios de oficina vacíos en entornos híbridos, tanto en Nueva York como en otras ciudades globales.

- Metodología: Se seleccionarán estudios de caso basándose en su relevancia, innovación, y éxito comprobado. Se realizará un análisis de cada caso, enfocándose en el proceso de planificación e implementación, estrategias utilizadas, colaboraciones

establecidas, desafíos enfrentados, y resultados obtenidos. Se buscará extraer lecciones aprendidas y mejores prácticas aplicables al contexto de Nueva York.

- Herramientas: Revisión documental de proyectos, entrevistas con involucrados clave en los estudios de caso, y visitas a los sitios (cuando sea posible).

La combinación de estas metodologías proporcionará una base sólida de evidencia para formular recomendaciones estratégicas sobre cómo abordar el desafío de los espacios de oficina vacíos en Nueva York, transformándolos en catalizadores de entornos urbanos híbridos y sostenibles. Este enfoque metodológico mixto asegura que la investigación sea exhaustiva, relevante y fundamentada en un entendimiento profundo de la problemática y sus posibles soluciones.

**Centros de Investigación y Colaboraciones Clave**

La investigación "El híbrido como catalizador del vacío Neoyorquino" podrá beneficiarse de los contactos con distintas instituciones públicas (City councils) y privadas, líderes en el campo de la arquitectura, el Real Estate y el Desarrollo urbano sostenible. Estos contactos pretenden brindar acceso a insights útiles para el cometido del trabajo de investigación y a una rica base de conocimientos, recursos especializados y una extensa red de contactos profesionales. Por citar algunos, se tiene la intención de establecer contacto para el desarrollo de la investigación durante la estancia en Nueva York con los siguientes:

-Diversas entidades públicas de NY (Planning & Land Use)

-Paul Milstein Center for Real Estate, Columbia University

Este centro es reconocido por su liderazgo en la investigación inmobiliaria, enfocándose en temas de vanguardia como la sostenibilidad, la tecnología y la innovación en el sector. El contacto con el Paul Milstein Center puede permitir acceder a estudios avanzados sobre el mercado inmobiliario de Nueva York.

-NYU School of Professional Studies Schack Institute of Real Estate

El Schack Institute se distingue por su enfoque en la innovación en real estate, ofreciendo perspectivas únicas sobre la adaptabilidad y reconversión de espacios urbanos. El contacto con este instituto puede proporcionar acceso a investigaciones sobre nuevas tendencias en el diseño y gestión de propiedades, así como a paneles de discusión con innovadores y disruptores del sector.

-Cornell University Department of Real Estate

El Departamento de Real Estate de Cornell es líder en la investigación sobre urbanismo y desarrollo sostenible, explorando cómo la arquitectura y el diseño urbano pueden contribuir a comunidades más resilientes y sostenibles. El contacto con Cornell ofrecerá perspectivas sobre políticas urbanas y modelos de desarrollo que pueden ser fundamentales para la reconversión de oficinas vacías en espacios híbridos.

-MIT Center for Real Estate

El MIT Center for Real Estate es pionero en mejorar la industria de bienes raíces comerciales, destacando por su enfoque en el desempeño y la responsabilidad financiera, social y ambiental. El contacto con este centro ampliará la comprensión de

cómo las innovaciones tecnológicas y los enfoques sostenibles pueden aplicarse a la problemática de oficinas vacías, pudiendo proporcionar acceso a herramientas analíticas avanzadas y estudios sobre el impacto económico y social de las intervenciones en el real estate.

-Contactos Diversos y entrevistas con Stakeholders Clave

La investigación se enriquecerá con el contacto directo con personas clave de las compañías Propietarias de oficinas y de las principales operadoras de espacios de trabajo en Nueva York. Además, se buscarán conexiones con líderes de las principales aceleradoras de startups en NY enfocadas al real estate, incluyendo MetaProp, Techstars y Urban-X Accelerator, así como con representantes de las redes de startups y co-workings en el ecosistema tecnológico local. Estos contactos ofrecerán una visión directa de las necesidades, desafíos y oportunidades desde la perspectiva de los principales actores del mercado, enriqueciendo la investigación con datos y testimonios de primera mano.

La sinergia entre estas colaboraciones académicas y profesionales dotará a la investigación de una base sólida y diversa de conocimientos y experiencias, crucial para abordar la complejidad del tema y proponer soluciones innovadoras y efectivas.

**Aspectos de Interés**

Se explorará el potencial de los espacios de oficina vacíos para revitalizar áreas urbanas mediante la creación de espacios híbridos que fomenten la innovación y la inclusión.

*Aspectos Innovadores

Este proyecto, "El híbrido como catalizador del vacío Neoyorquino", se sitúa en la intersección de la arquitectura, el real estate y la innovación social, ofreciendo una visión renovadora para abordar el desafío de los espacios de oficina vacíos en Nueva York. Su enfoque holístico y multifacético propone no solo una reconversión física de estos espacios sino también una reinvención de su propósito y valor dentro del tejido urbano.

Lo innovador de esta propuesta radica en su capacidad para integrar conceptos de economía del talento con estrategias de diseño sostenible, creando así un modelo replicable que puede servir como referencia no solo en Nueva York sino en otras metrópolis globales. Al fomentar un intercambio de espacio por talento, este proyecto desafía las normativas tradicionales del mercado inmobiliario y presenta una solución creativa que beneficia a propietarios, emprendedores y a la comunidad en general.

Este enfoque híbrido, que combina diversos usos y espacios comunitarios y networking en un solo lugar, no solo optimiza el uso del espacio sino que también promueve una mayor integración comunitaria, bienestar y sostenibilidad. Al hacerlo, el proyecto tiene el potencial de redefinir el concepto de espacio de oficina, adaptándolo a las nuevas necesidades y estilos de vida del siglo XXI.

*Potencial Impacto

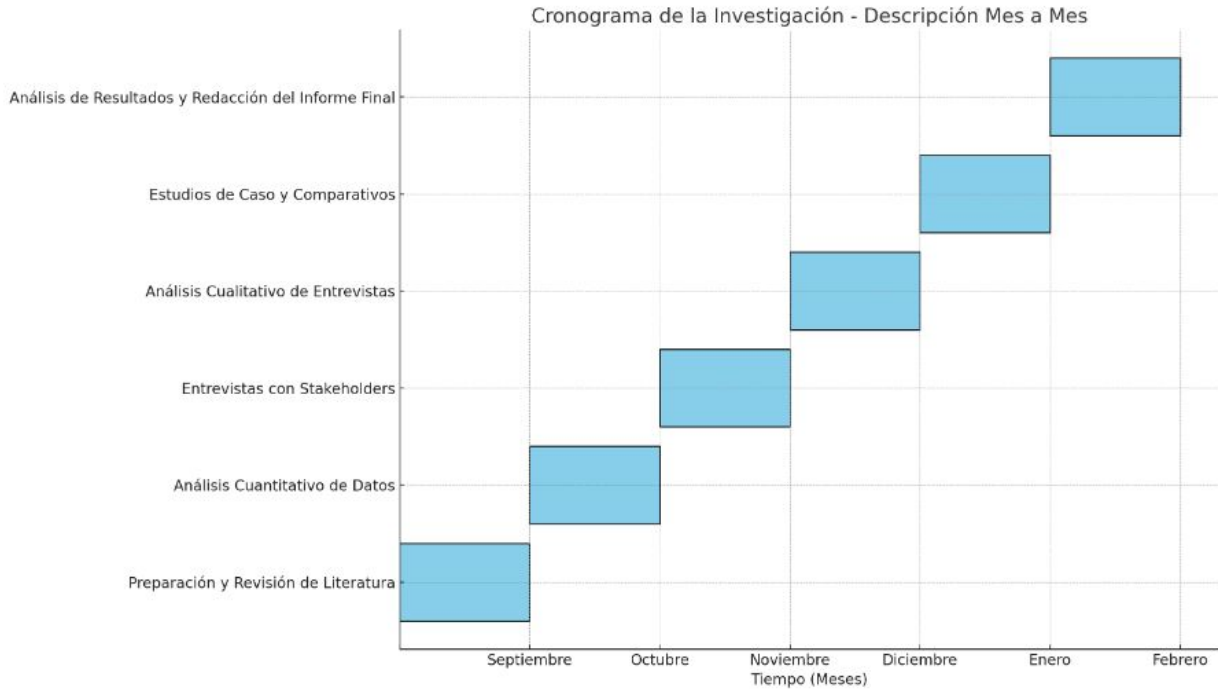
El impacto de "El híbrido como catalizador del vacío Neoyorquino" en la economía local podría ser significativo, al revitalizar espacios desaprovechados y estimular la actividad económica en áreas afectadas por la pandemia. La transformación de

oficinas en espacios híbridos generaría oportunidades para pequeñas empresas, freelancers y startups, impulsando la innovación y el empleo.

En términos del paisaje urbano y la comunidad, la reconversión de edificios vacíos en entornos vibrantes y multifuncionales contribuiría a la cohesión social, ofreciendo espacios de encuentro y recreación que fortalecen el sentido de pertenencia. Además, el volver a crear “polos” de atracción del trabajo, esto contribuye al comercio de los alrededores de estos espacios. Así mismo, la integración de áreas verdes y sostenibilidad ambiental en estos proyectos puede mejorar la calidad de vida urbana y contribuir a la resiliencia climática de la ciudad.

**Cronograma**

El cronograma propuesto para la investigación "El híbrido como catalizador del vacío Neoyorquino" abarca un período de estancia de seis meses, desde septiembre de 2024 hasta Febrero de 2025.




A continuación se presenta el desglose:

**Septiembre 2024: Preparación y Revisión de Literatura** El proyecto inicia con la recopilación y análisis de literatura existente sobre reconversión de espacios de oficina ,Real Estate as a Service e información sobre la situación de la desocupación de oficinas a nivel global y sus impactos. Esta etapa sienta las bases teóricas y conceptuales para el estudio.

**Octubre 2024: Análisis Cuantitativo de Datos** Se realizará un análisis estadístico de los espacios de oficina vacíos en Nueva York, utilizando bases de datos públicas, inmobiliarias y reportes de mercado para evaluar la situación actual y las tendencias.Se agendan las posibles visitas y reuniones con los contactos y los distintos centros.

**Noviembre 2024: Entrevistas con Stakeholders** Se llevarán a cabo las entrevistas y reuniones con los contactos y los distintos centros, así como con otros actores clave (lado oferta: propietario y lado demanda: entidades y usuarios finales) para obtener una perspectiva del problema y posibles soluciones.

**Diciembre 2024: Análisis Cualitativo de Entrevistas** Los datos recogidos de las entrevistas y reuniones se analizarán para identificar necesidades, barreras, y oportunidades desde la perspectiva de los diferentes stakeholders.

**Enero 2025: Estudios de Caso y Comparativos** Se estudiarán intervenciones exitosas similares en Nueva York y otras ciudades, buscando adaptar estrategias efectivas al contexto local.

**Febrero 2025: Análisis de Resultados y Redacción del Informe Final** El último mes se dedicará a analizar los resultados obtenidos y a sintetizar las conclusiones y recomendaciones en el informe final que se presentará a la Fundación Arquia.

Este cronograma plantea una distribución equilibrada del trabajo, permitiendo una inmersión en cada etapa de la investigación y proporcionando suficiente tiempo para un análisis riguroso y la creación de un informe final completo.

## Conclusiones

Síntesis de hallazgos y guía para aplicaciones futuras

"El híbrido como catalizador del vacío Neoyorquino" representa una oportunidad para repensar y reactivar los espacios urbanos post-pandemia. Al explorar nuevas formas de interacción entre el espacio, el talento y la comunidad, este proyecto busca no solo sumar una alternativa para un problema inmediato de desocupación sino también inspirar un cambio más profundo en la forma en que concebimos y utilizamos los espacios de trabajo y vida en la ciudad.

Con su visión disruptora y a la vez su enfoque pragmático, este proyecto tiene el potencial de abrir “el melón” del intercambio de *Espacio por talento (ExT o en inglés S4T),* sentando las bases para una Nueva York más dinámica, inclusiva y sostenible.

## Referencias y Bibliografía

Se incluirá una sección de referencias y bibliografía, organizada según el estilo APA, proporcionando un marco consistente para la citación de fuentes consultadas.

Organización de la Sección

- Introducción a la Sección: Breve explicación sobre la importancia de las fuentes seleccionadas y su relevancia para la investigación.

- Categorización: Si es pertinente, las referencias pueden categorizarse por tipo de fuente (libros, artículos, entrevistas, etc.) o por tema, facilitando la consulta.

- Accesibilidad de las Fuentes: Incluir URLs o DOIs cuando sea posible, especialmente para fuentes accesibles en línea.

- Consistencia en el Formato: Asegurarse de que todas las entradas sigan el mismo estilo de citación y estén correctamente formateadas.

Para el desarrollo de esta sección utilizaremos un formato de citación consistente, como APA. Planteamos un esquema sobre cómo organizar esta sección y algunos ejemplos de cómo podrían estructurarse las citas según el estilo APA, uno de los más utilizados en las ciencias sociales.

Ejemplos de Citas en Formato APA

Libros:

Apellido, A. A. (Año de publicación). *Título del libro en cursiva*. Editorial.

Artículos de Revistas:

Apellido, A. A. (Año de publicación). Título del artículo. *Nombre de la Revista en Cursiva*, volumen(número), rango de páginas.

Documentos y Reportes en Línea:

Apellido, A. A. (Año de publicación). *Título del documento en cursiva*. Nombre de la organización. URL

Entrevistas:

Apellido, A. A. (Año, Mes Día de la entrevista). Título o tema de la entrevista [Tipo de entrevista].

**Anexos y Material Gráfico**

Esta sección contendrá gráficos, tablas, diagramas y fotografías que apoyen visualmente la investigación, incluyendo mapas de las áreas de estudio y esquemas de posibles reconversiones.