

**INFORME DDA:
GRAN FLUJO DE TRANSACCIONES EN EFECTIVO Y ESCASO APALANCAMIENTO IMPULSAN
MADUREZ DEL MERCADO DE CONDOMINIOS DE DOWNTOWN MIAMI**

Proceso continuo de urbanización se estabiliza, en la medida que se entregan nuevos productos y se absorbe la demanda acumulada.

MIAMI –25 de Febrero, 2016 – El mercado residencial de Downtown Miami está mostrando señales de madurez y resiliencia, en la medida que la velocidad de las ventas y la revalorización de los precios siguen estabilizándose, según indica el Informe de mercado del primer trimestre del 2016 ([2016 Q1 Market Report](#)) de la Autoridad de Desarrollo de Downtown Miami (Miami Downtown Development Authority's, DDA). El informe, preparado por Integra Realty Resources (IRR), y que abarca el período que media entre enero del 2015 y enero del 2016, revela que el mercado pre construcción se mantiene estable, con el 78% del inventario existente en construcción prevendido; y más del 85% del inventario para entregar en el 2016 también prevendido. Además, si bien el financiamiento del usuario final de las nuevas construcciones aumentó en el 2015, el 78% de las nuevas transacciones se llevó a cabo en efectivo, mientras que solo se financió el 22%.

En la medida que se entregan nuevos productos, la demanda acumulada se va satisfaciendo. Según el informe, el suministro en construcción aumentó, pero volverá a disminuir en breve, debido a la gran probabilidad de que más de 1,500 unidades se entregarán y venderán para el tercer trimestre del 2016. Asimismo, el precio de reventa promedió \$457 por pie cuadrado, reflejando un índice del seis (6%) por ciento de revalorización año tras año, una cifra inferior al índice de crecimiento del 20% el año anterior, pero en correspondencia con las expectativas de precios más bajos que IRR había pronosticado a comienzos del 2015.

El reporte también revela que el mercado de alquiler de Downtown Miami está en fase de urbanización activa, con un incremento de los alquileres año tras año del 5% anualmente en los últimos tres años. sin embargo, el 2016 contará con un suministro mayor de entrega de proyectos convencionales, y se espera que disminuya el índice de crecimiento de alquileres, lo cual significaría un alivio necesario a los inquilinos de la zona de Downtown. Por ejemplo, SoMa at Brickell ha entregado proyectos, incorporando 418 unidades al suministro de apartamentos del mercado, mientras que Monarch at Met3 ha comenzado a alquilar. Están propuestas más de 8,000 unidades de alquiler, incluyendo 1,500 unidades En Melody II de Melo Group, así como más de 700 unidades en el Midtown Miami metropolitano.

“El mercado de Downtown Miami sigue mostrando una marcada resiliencia ante la desfavorable situación global, y el escaso apalancamiento de los compradores hace parecer exagerados los temores de una burbuja por segundo año consecutivo”, afirma Anthony M. Graziano, Director Gerente Principal de Integra Realty Resources - Miami. “A diferencia de ciclos anteriores, existe un mercado más maduro, impulsado por las grandes inversiones en efectivo de los compradores”.

Aunque ningún mercado es inmune a las fluctuaciones económicas, un mercado maduro puede reaccionar y adaptarse rápidamente con menos volatilidad. Por ejemplo, como respuesta a una actividad de ventas más baja en el 2015, el proceso de inventario de contratación y reservación disminuyó debido a que los urbanizadores retrasaron, cancelaron o reubicaron ciertos proyectos en el suministro preventiva de condominios.

Graziano agrega que el inventario en proceso de construcción se mantiene razonablemente, y el suministro de nuevos proyectos en reservaciones y contratados se está reduciendo. A pesar de la depreciación de la moneda extranjera en comparación con el dólar estadounidense, el centro urbano de Miami experimentó la revalorización de precios en todos los segmentos de mercado, como ventas, reventas y alquileres preconstrucción.

El informe de IRR evaluó la composición de propiedad del mercado, y revela que la mayoría de las unidades están ocupadas todo el año: 36% de las unidades ocupadas por propietarios; 58% por inquilinos; y solo un 6% of como segunda residencia de inversionistas. Estas cifras elevadas respaldan los mercados de oficinas y minoristas de Downtown Miami, que están experimentando niveles de absorción neta sin precedentes. A propósito de ello, un reciente informe de la Oficina de Miami DDA revela que Downtown Miami experimentó cerca de 450,000 pies cuadrados de absorción positiva en los últimos dos años.

“Downtown Miami ha pasado de ser un centro de empleo ‘de 9 a 5’ a un destino de 24 horas, convirtiéndose de ciudad fantasma a ciudad floreciente en solo pocos años”, afirmó Alyce Robertson, Directora Ejecutiva de Miami DDA. “Como resultado, esta ciudad se está transformando en imán para nuevas ideas y en la infraestructura para apoyarlas. Si bien las ventas residenciales han disminuido, Downtown Miami seguirá siendo considerada como un sitio para inversiones viables y a largo plazo”.

Acerca de la Autoridad de Desarrollo del Downtown de Miami

La DDA de Miami es una agencia independiente de la Ciudad de Miami, financiada por un impuesto especial a la propiedad en sus límites distritales. Es dirigida por una junta de quince miembros, compuesta por tres integrantes designados públicamente, y doce propietarios, residentes y/o trabajadores del downtown, cuyo trabajo consiste en supervisar la dirección de la agencia y la promulgación de políticas. La agencia tiene el compromiso de crecer, fortalecer y promover la salud económica y la vitalidad del Downtown de Miami. Como organismo autónomo de la Ciudad de Miami, los defensores de la DDA de Miami asisten, planifican y ejecutan mejoras de desarrollo empresarial; de planificación y mejoras capitales; y de mercadeo y estrategias de comunicaciones. Para obtener más información, visite el sitio Web www.MiamiDDA.com.

###