

Nuevo estudio analiza migración de Generación del Milenio: Downtown Miami atrae a jóvenes profesionales mientras prospera demanda de vivir en un entorno urbano

La población urbana de la ciudad ha crecido un 150 por ciento desde el 2000 en la medida que se erigen torres residenciales, se amplían espacios de comercio minorista, florecen los museos y aumenta la demanda de viviendas urbanas. Más del 50 por ciento de los residentes está entre las edades de 20-44

MIAMI –20 de septiembre, 2016 – Downtown Miami sigue desafiando las expectativas como centro urbano transformador, en la medida que miles de jóvenes profesionales se mudan a las más de 20 nuevas torres residenciales que se han construido desde el último *boom* inmobiliario. Según el Informe de Composición Demográfica recién publicado por la Autoridad de Desarrollo del Downtown de Miami (Miami Downtown Development Authority, Miami DDA), la población a tiempo completo de Downtown Miami ha crecido vertiginosamente a unos 90,000 residentes, cifra que marca un incremento del 32 por ciento desde el 2010 y un salto del 150 por ciento desde el 2000. Dicha población está abrumadoramente conformada por jóvenes profesionales, el cincuenta por ciento de los cuales están en el grupo etario de 20 a 44 años.

“Entre el 2005 y el 2009 se construyeron más de 20,000 condominios, una cifra que duplica la cantidad construida durante los 40 años previos. Muchos críticos vieron el fenómeno como una apuesta riesgosa para una ciudad que ama tanto a sus suburbios como a sus automóviles”, expresó Alyce Robertson, directora ejecutiva de Miami DDA. “Pero si algo nos enseñó la crisis inmobiliaria, fue que el deseo palpable de vivir en un entorno urbano existe, y si se les da una razón a las personas, vendrán, y le seguirá la inversión comercial”.

Como confirma el reporte, la composición demográfica de Downtown Miami ha derivado a una mayor presencia de jóvenes, en la medida que los niveles de ingreso y educación siguen aumentando. De hecho, más del 60 por ciento de los residentes del Downtown han cursado algún tipo de estudios universitarios.

Entretanto, el ingreso per cápita del Downtown Miami Metropolitano se ha incrementado en casi un 30 por ciento desde el 2010, y dentro de los límites de DDA, el ingreso doméstico promedio supera los \$110,000. La barriada de Brickell mantiene la más alta concentración de ingresos, con un promedio doméstico de \$127,758 al año. Por su parte, el ingreso doméstico promedio de Downtown Miami es casi el doble de los promedios nacionales, y un 83 por ciento mayor que el de la Ciudad de Miami.

A medida que la Generación del Milenio (*millennials*) toman el control de un segmento creciente de la economía de Downtown Miami, e invierten más ingresos disponibles conjuntamente con los visitantes del distrito, la inversión comercial se incorpora de inmediato. Según el reciente Informe de Comercio Minorista de Miami DDA, Downtown Miami recaudó ingresos por cerca de \$4.5 mil millones solo en el 2014, e incorporará 1.4 millones de pies cuadrados de nuevo espacio arrendable en los próximos tres años.

Según el informe, los dueños de restaurantes también se han beneficiado con la afluencia de gastos por parte de la Generación del Milenio y los visitantes del Downtown, con un incremento de márgenes de ganancia del 78.4 por ciento entre el 2013 y el 2014 en Downtown Miami. En el 2015, se inauguraron cerca de 40 restaurantes en Downtown Miami, y en el 2016 ha abierto o se abrirá más de una decena de restaurantes de lujo como PB Station, concepto urbano concebido por los creadores de Pubbelly en South Beach; y Komodo, popular restaurante de tres pisos inspirado en la tradición asiática en Brickell, de Jeffrey Chodorow, ex propietario de China Grill, y el magnate de la vida nocturna miamense, Dave Grutman.

Los jóvenes profesionales de hoy, bien distantes de los sueños de calles suburbanas arboladas de generaciones anteriores, prefieren aparentemente la energía y actividad de la ciudad como patio de juegos al aire libre, y están aprovechándolas al máximo. El Informe de Composición Demográfica revela que la buena forma física es parte importante de la conectividad social en este grupo, pues el 70 por ciento de los residentes del Downtown ejercita semanalmente. Además, la mayoría de los residentes del Downtown Miami Metropolitano aprovecha la vida al aire libre como dueños de mascotas, ya que el 60 por ciento posee un perro.

“La composición demográfica rápidamente cambiante de Downtown Miami ha transformado fundamentalmente nuestra ciudad, desde el paisaje urbano a las calles. La Generación del Milenio trae consigo nueva energía, nuevas ideas y nuevas oportunidades”, afirmó Ken Russell, Comisionado por el Distrito 2 de la Ciudad de Miami, y presidente de la junta de Miami DDA. “Si seguimos adaptándonos a sus necesidades y mejorando su calidad de vida, podremos desempeñar nuestro mejor papel para sostener este dinámico crecimiento”.

En la actualidad, Downtown Miami va haciéndose más proclive al tránsito peatonal, con la incorporación de áreas verdes del Museum Park y otras amenidades que atraen a una población más joven y activa. Russell añadió que, al mismo tiempo, DDA está tratando de hacer más, abogando por inversiones continuas en seguridad, educación, viviendas asequibles, tránsito público y acceso peatonal, elementos que componen una ciudad de clase mundial, y crean una comunidad cohesiva.

Miami DDA está trabajando en la implementación de varios servicios de mejoramiento del nivel de las calles, para que las de Downtown Miami sean más habitables y con más capacidad para caminar. Por ejemplo, su proyecto propuesto Biscayne Green reformulará ocho sendas de tráfico para crear un parque y paseo peatonal en Biscayne Boulevard. Además, su iniciativa Complete Streets para transformar el corredor SE/SW 1st Street será un patrón más cohesivo para todo tipo de opciones de transporte. Por su parte, la renovación de Flagler Street, con un estimado de \$13 millones, revitalizará la “calle principal” de Downtown Miami para hacerla más favorable a los peatones, con nueva iluminación, cruces más amplios, cafeterías al aire libre y aceras más anchas.

Los urbanizadores también están respondiendo a esos cambios de composición demográfica, invirtiendo en alquileres a tasa de mercado, promisorios de una vida urbana más asequible. Según la más reciente actualización del mercado residencial realizada por DDA, el flujo de construcciones para alquiler en el Downtown se había expandido a más de 5,500 hasta junio del 2016.

Para descargar una copia del Informe de Composición Demográfica 2016 (en inglés) en su totalidad, visite www.miamidda.com.

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 propiciar el crecimiento, 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 más información, visite www.MiamiDDA.com.

###