

## El sector inmobiliario de Miami culmina un ciclo sin colapso a la vista

EFE | Miami | 2 oct. 2018



El periodo 2012-2019 culminará con menos de 12.000 unidades de condominios construidas en el área del centro urbano, mientras que en el periodo 2003-2010 fueron más de 23.000. EFE/Archivo

El sector inmobiliario de Miami aprendió las duras lecciones de la crisis de 2008 y una década después, con una base y una estructura más sólidas, ha alcanzado la estabilidad en un panorama sin señales de "burbuja", según sus conocedores.

Aunque Miami fue una de las ciudades más afectadas por una crisis originada en las hipotecas, también fue una de las primeras en salir. "En 2011 empezamos a construir de nuevo", dice a Efe Alicia Cervera, directora de la agencia inmobiliaria Cervera Real Estate.

Lo que siguió a partir de 2012 fue un "boom" que ahora está llegando a su fin, solo que esta vez no hay ningún colapso a la vista, dice un reciente estudio de la Autoridad de Desarrollo del Downtown (centro urbano) de Miami o DDA.

Ahora los desarrolladores inmobiliarios se resisten a caer en el exceso de oferta y también en el exceso de financiación, lo que contrasta vivamente con lo que ocurría en la época de recesión.

"El cambio de ciclo (a uno de subida le sigue uno de bajada) ha sido completamente diferente de lo que era en el pasado. Hemos llegado a un punto de equilibrio. Se ha parado de construir y las ventas siguen, aunque el nivel es menor", dice el desarrollador Jorge Pérez, presidente y primer ejecutivo de la compañía The Related Group.

El estudio de DDA abarca no solo el Downtown propiamente dicho, sino un área situada más al norte y conocida por sus museos y centros de entretenimiento y el barrio de Brickell, al sur.

En la zona, cuya población ha aumentado casi un 40 % desde 2010, hasta llegar a 92.235 habitantes, lo que se construye son principalmente edificios residenciales, los llamados condominios, y actualmente hay menos proyectos en construcción que hace un año.



De todas las unidades de condominios actualmente en construcción, el 70 % está prevendido y de las ya concluidas, más del 80 % se ha entregado ya a los compradores, señala el informe realizado por Integra Realty Resources.

Un dato muy significativo es que en los últimos ocho meses no ha arrancado un solo proyecto nuevo de condominio en la zona.

Las unidades que estaban en construcción después del pasado 1 de julio eran 3.849, mientras que a fines de 2017 eran 5.000, y se calcula que a fines de 2018 quedarán menos de 2.500 unidades aún por terminar.

El periodo 2012-2019 culminará con menos de 12.000 unidades de condominios construidas en el área del centro urbano, mientras que en el periodo 2003-2010 fueron más de 23.000.

A medida que se entregan las unidades en construcción del ciclo que culmina los precios tienden a normalizarse, dice el estudio.

De hecho, han bajado a consecuencia de un aumento de la oferta de unidades cuyos dueños quieren revenderlas, dice el informe.

En la primera mitad de 2018 los precios descendieron alrededor del 3 %, al pasar de 405 dólares a 392 dólares por pie cuadrado (cada pie cuadrado son 0,09 metros cuadrados) en la zona.

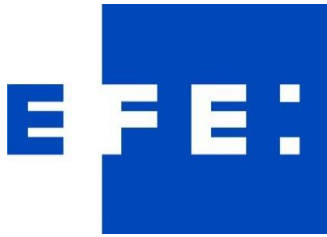
El mercado ha madurado, dice Cervera, quien subraya que el modelo ahora es mucho más conservador y que el cambio más importante tras la crisis de 2008 fue que el comprador debe entregar el 50 % del precio al momento de la compra.

Otro estudio, este de la empresa LendingTree, acaba de colocar a Miami en la segunda posición de una clasificación de ciudades con mayor porcentaje de viviendas libres del pago de hipoteca. El 52 % no tiene esa carga y solo Detroit tiene un porcentaje mayor a Miami.

Cervera, de origen cubano, señala que Miami se ha convertido en "una gran ciudad", con la particularidad de ser a la vez playa.

"Es como un Saint Tropez a siete minutos de París", subraya la directiva de Cervera Real Estate, que destaca el creciente interés tanto por extranjeros como personas de otras partes de EE.UU. por adquirir bienes raíces en el centro de la ciudad, que se ha convertido en "un lugar mucho más interesante".

Jorge Pérez subraya al respecto que la devaluación de las monedas latinoamericanas y problemas políticos en esos países ha hecho que hoy en día los compradores de condominios en Miami ya no son, como lo eran antes, latinoamericanos en un 90 %, hoy el perfil es más plural.



Según el estudio de DDA, entre los residentes del centro, el grupo de edad que más ha crecido (86 %) es el de personas de 25 a 44 años, que son 41.437.

Pero no solo la población aumenta. Los puestos de trabajo crecieron un 17 % de 2010 a 2015.

Cervera advierte que al transformarse en una gran ciudad, Miami se ha hecho más cara y vivir en el centro no está al alcance de cualquiera.

Es "un engaño pensar que va a existir vivienda accesible en el centro de Miami", señala y advierte que la solución está en construir viviendas "decentes y accesibles" en otras áreas y mejorar el transporte público para que exista "una manera eficiente y cómoda" de llegar al corazón de la ciudad.

