



24 April 2017

## Crece inventario en Miami, se esperan condiciones favorables para invertir

*Los especialistas observan saludable el mercado de Miami, con productos diversificados y estabilización de precios*

De acuerdo con el reporte Anual de Mercado 2016-2017 de la Autoridad de Desarrollo de Downtown Miami, el mercado de esta región llegó al punto máximo de entrega de unidades desde 2008; se estima que durante 2017 se incorporen 3,456 nuevas unidades de condominios.

El reporte pronostica un descenso gradual en la entrega de unidades nuevas: 2,846 en 2018 y 1,960 durante 2019. “El regreso a este ritmo moderado de urbanización es un reflejo de la solidez del dólar estadounidense, un entorno de préstamos más restringido y la creencia entre los urbanizadores de que la absorción seguirá nivelada en un futuro predecible”.

Esta situación ha generado un comportamiento más cuidadoso en los desarrolladores, “como los patrones de demanda y absorción se han normalizado en los últimos 18 meses, los urbanizadores y prestamistas han adquirido una mayor disciplina en términos de sincronización y diferenciación del producto”, indica el reporte.

Anthony M. Graziano, Director de Integra Realty Resources -IRR- Miami y autor del reporte de Miami DDA, opina al respecto que, “estamos viendo una mayor diversidad del producto de lujo, donde los compradores tienen una gama más amplia de opciones en el mercado. El producto de escala intermedia en preconstrucción, que a veces desempeña también el papel de inventario que aún no se ha vendido y podría destinarse a alquiler (shadow rental market), tiene actualmente precios competitivos con productos para reventa en Brickell y Edgewater”.

## Se estima ajuste de precios, no caída

Se estima que el suministro acelerado de apartamentos traiga consigo un ajuste en los precios. “En la medida que hay más inventario en el mercado, el precio del producto existente disminuye 7% de año en año”, considerando el precio en preconstrucción, esto representaría entre 500 y 600 dólares por pie cuadrado. Sin embargo, la competitividad de los precios abrirá paso a nuevos compradores.

Al respecto, el Director de IRR comentó que, “en el 2016 se entregaron aproximadamente 1,000 apartamentos convencionales para alquilar, y en la actualidad se cuenta con otros 4,900 en construcción. Este nuevo suministro, unido a los condominios adicionales que estarán listos este año, comienza a disminuir la tasa de valorización del alquiler, abriendo una puerta a los jóvenes profesionales que desean vivir en Downtown, y que de otra manera quedarían fuera del mercado por no disponer del dinero necesario para asumir altos precios”.

No obstante, de acuerdo con el reporte no se esperan aparatosas caídas de los precios. “Como no hay una crisis en el mercado similar a la que experimentamos en el 2007-2009, IRR no pronostica descensos dramáticos en los precios similares a los del último ciclo. El precio del producto en preconstrucción se mantiene relativamente bien, con proyectos recién entregados, que cerraron sus inventarios precontratados sin demasiada ostentación”.

Martín Elortegui, de The Elmir Group, comentó en entrevista para Inmobiliare que, “en el caso de departamentos de las unidades terminadas o usadas, el mercado evoluciona con cierto ajuste de precios y la brecha entre el comprador y el vendedor hace que haya mayor tiempo en el proceso del

cierre del negocio por las ofertas; pero aun así, se ven operaciones en repunte. Esto se observa aún más en precios por debajo del millón de dólares. En el mercado de las casas, la oferta y la demanda está en crecimiento con muy buenos resultados en estos primeros meses.

“Hay actividad y el tiempo entre la puesta en venta de la propiedad y la venta de la misma cada vez es más corto, haciendo que el mercado en ese sector vaya creciendo a buen ritmo. Miami es una Ciudad que va en un desarrollo sin retorno. En el sector de lujo, los edificios están por sobre 80% vendidos, donde el comprador lo tiene para su propio uso o como segunda casa de vacaciones. Hay buenas oportunidades y creemos que en 2017 habrá un mercado positivo para los compradores”.

El reporte considera que el dinamismo se ha visto estimulado por “nuevas opciones de establecimientos minoristas y entretenimiento, mejores amenidades en el distrito, un mercado turístico estable y una tendencia predominante hacia la vida urbana en Miami”, así como las recientes inversiones en transporte e infraestructura.

El directivo de IRR consideró que es el momento apropiado para comprar, ya que esperar una caída mayor en los precios significaría sacrificar las tasas que se encuentran en niveles

históricamente bajos, las cuales se estima aumenten en los próximos meses.

Por otro lado, el directivo de The Elmir Group considera que la incertidumbre causada por la nueva presidencia en Estados Unidos ha ido disminuyendo. “En estos primeros meses vamos viendo que el mercado va tomando cada vez más confianza con el nuevo gobierno y administración del país, vemos un incremento de nuevas inversiones y sobre todo de países que muestran atención en Miami, como China, Canadá, Emiratos Árabes, Argentina, Brasil y nuevamente Venezuela”.

## **Mercado dinámico y atractivo a pesar de Trump**

Gustavo Gálvez, Presidente y fundador de PFS Realty, considera que Estados Unidos seguirá siendo atractivo para los inversionistas mexicanos, a pesar de la nueva administración, en un comunicado enviado a prensa señaló que, “hasta ahora el gobierno no ha tomado medida alguna que pensemos vaya a afectar el mercado inmobiliario o de inversión en el mediano plazo. Los diferentes actores económicos han recibido con bastante optimismo a la nueva administración, lo que se refleja en el Dow Jones que superó los 20,000 puntos”.

Asimismo, indicó que otro de los principales incentivos que tendrán, no sólo los inversionistas mexicanos sino también los latinoamericanos, para seguir apostando por Estados Unidos, es que en los próximos años las tasas de interés para créditos o financiamiento hipotecario se mantendrán entre 5 y 5.5% anual.

De acuerdo con su información, la inversión extranjera directa de México en los Estados Unidos casi se ha duplicado desde 2007, y las empresas apoyadas por inversión mexicana en la Unión Americana emplean a más de 123,000 personas.

## **Ugo Colombo y Luis Revuelta continúan innovando con Brickell Flatiron**



En el centro del distrito de Brickell, el desarrollador Ugo Colombo realiza actualmente Brickell Flatiron, una torre residencial de vidrio de 750 pies de altura. El desarrollo tendrá 64 pisos, en los cuales albergará 549 unidades.

El diseño arquitectónico estuvo a cargo de Luis Revuelta, con quien también ha desarrollado inmuebles como Santa María, Bristol Tower y Epic, Grovenor House en Coconut Grove y Porto Vita en Aventura.

Entre las amenidades que ofrecerá se encuentran: el Sky Spa, concepto que combina servicios terapéuticos con baños de vapor privados, saunas y vestuarios; Sky Gym, con amplia variedad en equipos de entrenamiento, pesas y máquinas para ejercicios cardiovasculares de alta tecnología, pilates, yoga y una sala para hacer ejercicios aeróbicos, piscina para adultos y para niños; centro de negocios, salas de conferencia, cine para residentes, espacio para eventos privados y bodega de vinos, entre otras. De acuerdo con la información de la empresa, las unidades se encuentran a la venta desde los 450 mil dólares.