



## Reporte Anual de Mercado Residencial de Miami

Según el reporte anual de mercado 2016-2017 de la Autoridad de Desarrollo de Downtown Miami (DDA), la incorporación de unas 3,500 unidades de condominios al downtown Miami este año, dará paso a una disminución gradual de las nuevas entregas durante los próximos dos años, en la medida que los urbanizadores se ajustan a la estabilización de los niveles de actividad de compra. Se espera que, en el 2019, la cifra de entregas descienda a menos de 2,000 unidades, indicativa de una demanda normalizada en el mercado del downtown.

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 el futuro predecible.

El reporte de DDA, realizado por Integra Realty Resources, que abarca el período de julio del 2016 a enero del 2017, llega a la conclusión de que los factores fundamentales subyacentes que guían el mercado del downtown son sólidos, estimulados 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. Al mismo tiempo, las actualizaciones de la infraestructura, que van desde mejoras en el entorno de las calles a la inauguración del servicio de trenes Brightline este año, elevarán el nivel de la calidad de vida de miles de personas que residen y trabajan diariamente en el downtown.

Se espera que la zona metropolitana de Downtown Miami incorpore 3,456 nuevas unidades de condominios en el 2017, seguidas por la entrega de 2,846 unidades en el 2018, y 1,960 en el 2019. O sea, que se proyecta la entrega de 12,257 nuevos condominios entre el 2014 y el 2019, como señala el reporte. Para dar una perspectiva histórica, entre el 2004 y el 2009 estuvieron listas más de 21,000 nuevas unidades.

“Después de llegar este año al nivel más alto de entrega de unidades desde el 2008, downtown Miami llegará a su punto óptimo con unas 2,000 unidades listas en el 2019”, expresó Anthony M. Graziano, director Integra Realty Resources (IRR), Miami y autor del reporte de Miami DDA. “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. 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 aun no se ha vendido y podría destinarse a alquiler (shadow rental market), tiene actualmente precios competitivos con productos para reventa en Brickell y Edgewater”.

El aumento de nuevas unidades programadas para entregarse este año ya está ofreciendo un modesto alivio a los compradores, además de una disminución de los precios agregados de reventa en el centro urbano, por primera vez en ocho años. El producto en preconstrucción está disponible en el rango promedio de \$500 a \$650 el pie cuadrado, competitivo para el nuevo producto en reventa. En la medida que hay más inventario en el mercado, el precio del producto existente disminuye un 7 por ciento de año en año.

“Aunque los precios de reventa de condominios podrían disminuir en otro tres a seis por ciento, los compradores deben ser cautelosos a la hora de cronometrar el mercado”, añadió Graziano. “La espera por el proverbial toque de fondo, equivaldría a sacrificar tasas de interés históricamente bajas que podrían aumentar en breve. Si usted es un comprador nacional en busca de un estilo de vida urbana en pleno corazón de Miami, este es el momento de pasar a la acción. 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”.

La dinámica del mercado también debería estimular una mayor asequibilidad para los inquilinos, en la medida que se acelera el suministro de apartamentos. Según el reporte, 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 para el alquiler, 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 el downtown, y que de otra manera quedarían fuera del mercado por no disponer del dinero necesario para asumir altos precios.

“Los jóvenes profesionales de la actualidad anhelan la energía y la actividad de un entorno urbano. Ejemplo de ello es que cerca de 90,000 personas residen permanentemente en downtown Miami”, destacó Ken Russell, comisionado de la Ciudad de Miami por el Distrito 2 y presidente de la junta directiva de Miami DDA. “Si bien el suministro de unidades residenciales pudiera estar disminuyendo, nuestro sector público se esfuerza al máximo para garantizar que la infraestructura esté a tono con el crecimiento. Esto equivale a inversiones en el tránsito público, mejoramiento del acceso peatonal, e incorporación de más espacios públicos y amenidades a nivel de calles para nuestros residentes, visitantes y negocios”.

Otra conclusión del reporte es que, si bien algunos proyectos de condominios actualmente en reserva pudieran materializarse en futuros ciclos de urbanización, una reciente resurgencia en la venta de terrenos indica que la confianza de urbanizadores e inversionistas se mantiene estable. Durante el período de estudio se realizaron ventas valoradas en aproximadamente \$220 millones, en y alrededor del Downtown, incluyendo transacciones

sin precedentes en Wynwood, mientras que las iniciativas de rezonificación están allanando el camino a una mayor densidad residencial.