



El estado de la Florida además de ser un referente de turismo, vida salvaje, playas, cuerpos bronceados y uno de los principales acopios de centros comerciales con el nombre de 'outlets', es un

imán de inversiones de bienes raíces. Miami-Dade se constituye como el principal motor de esta industria en el estado e incluso en el país.

Su recuperación 'lenta pero segura' después de su declive durante 2007 y 2008, ha provocado que visionarios en propiedad raíz pongan de nuevo sus ojos en la ciudad de Miami, principalmente en vecindarios como Aventura, Brickell, Coral Gables y, por supuesto, Miami Beach.

Este crecimiento sin lugar a duda se debe a la inversión extranjera, "quienes ha visto la oportunidad de comprar propiedades a precios que hace cinco o seis años eran irrisorios, pero que actualmente se ubican en los mismos valores de 2004", explica Lynda Fernández, vicepresidente de Relaciones Públicas de la Asociación de Realtors de Miami, en entrevista con Mercado de Dinero USA.



El mercado actual de Miami está ofreciendo más oportunidades para los compradores que para los vendedores. Antes de la crisis la ecuación era al inverso.

La constante en los precios de las viviendas en los últimos años es un aliciente a la subida desbordada de los mismos a finales de 2006 hasta llegar al débil mercado de 2011 y 2012, en los que apenas se vislumbraba una posible regulación, principalmente en Los Ángeles, New York, Las Vegas y la Florida, entre otros.

Después de la tormenta siempre llega la calma dice el dicho popular. Precisamente, 2013 significó el repunte de los precios de los inmuebles, lo que cuantitativamente se refleja en los títulos bursátiles de grandes constructoras como Toll Brothers, cuya firma apreció sus acciones en casi un 50% en el 2013). En la costa Pacífica, DR Horton tuvo un comportamiento aún mejor con un aumento superior al 60%; en el caso de Meritage Homes el incremento fue de 75%. Lo anterior convierte al mercado inmobiliario de Estados Unidos en el sector con mejor rendimiento en Wall Street frente a la oferta tecnológica o financiera actual.

**Construcción antigua:
muchas demanda poca oferta**

Si bien es cierto que en la mayoría de las ciudades de Estados Unidos los precios de las viviendas antiguas están por debajo del precio de construcción, en el caso puntual del condado de Miami-Dade tiene un matiz diferente. Por ejemplo, los listados de viviendas unifamiliares registraron un crecimiento de 24,4% en diciembre de 2013 frente al mismo período de 2012. Asimismo, los condominios también experimentaron un crecimiento de dos dígitos durante el mismo mes, con un aumento de 11,9%.

Estas cifras son la garantía de los propietarios que se encuentran temerosos por vender sus viviendas -lo que se ha percibido en la severa escasez de oferta durante 2012 y 2013- para dar un paso seguro frente al nuevo panorama de la propiedad raíz y la 'garantía' de que no se volverán a presentar las valorizaciones de años anteriores que conllevaron a la burbuja financiera, pero que, evidentemente, sirvió para proporcionar alertas sobre el precio real de la propiedad, la inversión y del riesgo en la compra.

Otro elemento a favor del sector es que la demanda por arriendo es alta, ya que comprar propiedad no es tan sencillo como lo era antes de la crisis (una de las principales causas de la debacle de 2008) de tal forma que el tiempo promedio para rentar es corto.

Mercado de Dinero consultó con Lynda Fernández los precios más actuales que reportó la Asociación de Realtors de Miami en viviendas existentes en el condado de Miami-Dade. Sorprendentemente en el mes de enero el pie cuadrado en Brickell repuntó en \$410, superando el valor de Miami Beach de \$402, seguido por Coral Gables por un valor de \$304. En cuarto lugar está la ciudad de Doral con un precio de \$154, mientras que el sector de Kendall cotizó en 119 dólares.

Lo curioso de estos datos es que el valor de la media del pie cuadrado en todo el condado de Miami-Dade es de \$143 y en Broward de \$120, precios muy por debajo de zonas como Brickell o Miami Beach. Sin embargo, no hay de que preocuparse. Todo lo contrario, estas cifras legitiman que el mercado inmobiliario de Miami sigue apalancándose con bases muy sólidas y seguras.

**Extranjeros, grandes inversionistas
del resurgir de Miami**

En cuanto a los nuevos desarrollos, el condado de Miami-Dade demostró una mejoría en el comercio minorista y en la construcción residencial, la obra nueva -a diferen-

cia de la década pasada- exige una estructura de depósito más fuerte para el inversionista y además en efectivo. En el caso de la Asociación de Realtors de Miami, el 65% de sus ventas son hechas en efectivo, lo que es un buen augurio para la confianza nacional e internacional tanto de compradores como de vendedores.

En 2013 habían 23 mil 235 casas unifamiliares recién construidas, lo que demuestra un crecimiento de 15% con respecto al año anterior. Asimismo, para agosto del mismo año el mercado inmobiliario en Miami y Fort Lauderdale había crecido 15,2% en comparación con el mismo mes de 2012, lo que en dígitos sumó \$170.200 millones, según indicó un reporte de la investigadora de mercados Zillow. De este monto, al menos 31% del capital fue de nuevas inversiones provenientes del extranjero.

Las ventas en efectivo en hogares de una sola familia fueron del 45,6% y el 73,7% en ventas de condominios. Esto refleja la posición de Miami como el principal mercado para los com-

**La fuerte demanda de inmuebles ubicó a la ciudad,
por tercer año consecutivo, en primer lugar en el
país. Los precios han aumentado dos dígitos.**

pradores extranjeros. Además, mientras que a nivel nacional las ventas en efectivo son aproximadamente del 30%, las ventas en efectivo a nivel local son más del doble del promedio nacional.

La pre-construcción es otra categoría que está ocupando un lugar primordial en venta de casas y de apartamentos a extranjeros, los cuales ponen entre un 50% y 60% del valor de la propiedad en efectivo y los bancos financian la otra parte. Los países más interesados en la inversión en planos en la Florida son Brasil, México, Venezuela, Argentina, Francia e Italia.

En resumen, cifras y afirmaciones como estas corroboran lo que la firma consultora de bienes raíces de Londres, Knight Frank, resaltó: "la ciudad de Miami es una de las cinco ciudades que más ha crecido en valor inmobiliario, junto con Jakarta, Dubai, Nairobi y Londres".



Foto 1. Bay House, 164 apartamentos exclusivos localizados en Edgewater en Miami.

Foto 2. Biscayne Beach, torre de condominios de 51 pisos ubicada en Edgewater.

Foto 3. Brickell House, en pleno corazón de Brickell. Tendrá un diseño ultra moderno.

Foto 4. Centro es una torre residencial en el corazón de Downtown Miami.

Foto 5. In Town Condominio, otro edificio cargado de lujo y confort.

Foto 6. Le Parc en Brickell es un edificio de 12 pisos y 128 unidades para gustos exigentes

Foto 7. Nordica será un condominio tipo boutique muy cerca de zonas como Key Biscayne, Coconut Grove y Coral Gables.

