

BrickellHouse, un nuevo estándar de lujo en Miami

Este nuevo desarrollo tiene como objetivo brindar un nuevo estándar para aquellos que gustan de una vida cosmopolita en el corazón de uno de los distritos más dinámicos a nivel mundial.



BrickellHouse, un nuevo estándar de lujo en Miami

BrickellHouse, en el distrito financiero de Brickell, en Miami, es una torre residencial de lujo de 46 pisos y 374 unidades que introduce una nueva era de tecnología y diseño en la construcción. (Foto suministrada)



Este nuevo desarrollo tiene como objetivo brindar un nuevo estándar de lujo para aquellos que gustan de una vida cosmopolita en el corazón de uno de los distritos más dinámicos a nivel mundial. (Foto suministrada)



Con una inversión de unos \$170 millones, BrickellHouse contará con unidades residenciales que oscilan entre estudios, unidades de 1, 2 y 3 habitaciones, y lujosos "penthouses". (Foto suministrada)



Las amenidades del edificio incluirán una terraza con solárium y piscina en el piso 46. (Foto suministrada)



Además, las amenidades del edificio incluirán un centro de spa y gimnasio con tecnología avanzada, sala de proyección de alta definición, salón multiuso, bar privado para los residentes, entre otros.(Foto suministrada)



Impulsado por el deseo de marcar y pautar los estándares de innovación en esta ciudad urbana y con una inversión de unos \$6 millones, Newgard se dio a la tarea de optar por la planificación de uno de los primeros edificios de estacionamientos completamente automatizados en Estados Unidos.(Foto suministrada)



¿Cómo funciona? El residente entra al estacionamiento donde encontrará una casilla o compuerta donde se recibe el auto, apaga y cierra el automóvil y desliza la tarjeta de residente por cualquiera de los terminales que provee el edificio. Una vez esté listo para estacionar, se cierra la compuerta y el mismo sistema se lleva el carro y lo estaciona. (Foto suministrada)



Según Harvey Hernández, presidente y director ejecutivo de Newgard Development Group, compañía desarrolladora de BrickellHouse, en tan solo cuatro años el mercado inmobiliario [de Miami] ha mostrado una recuperación rápida y extraordinaria.(Foto suministrada)



Según , Alicia Cervera Lamadrid, socia principal de Cervera Real Estate, firma a cargo de las ventas de BrickellHouse, comenta que "los compradores locales e internacionales consideran de gran valor al mercado de bienes raíces de Miami, que proviene del estatus de destino global de la ciudad, del centro creciente urbano, la conexión entre Latino América y Europa, además del índice de ocupación", que según datos provistos por el DDA, se estima es de un 92 por ciento. (Foto suministrada)



BrickellHouse, en el distrito financiero de Brickell, Miami, es una torre residencial de lujo de 46 pisos y 374 unidades. (Suministrada)

Por Joan López / Construcción de El Nuevo Día

Innovador, cosmopolita y sofisticado. Estas palabras describen al nuevo e impresionante condominio residencial BrickellHouse, cuya construcción está programada para comenzar durante el tercer trimestre de este año.

BrickellHouse, en el distrito financiero de Brickell, Miami, es una torre residencial de lujo de 46 pisos y 374 unidades que introduce una nueva era de tecnología y diseño en

la construcción. Este nuevo desarrollo, que tiene como objetivo brindar un nuevo estándar de lujo para aquellos que gustan de una vida cosmopolita en el corazón de uno de los distritos más dinámicos a nivel mundial, coincide con la recuperación del mercado residencial del área de Downtown Miami y Brickell tras la debacle inmobiliaria que dejó unas 15,000 unidades sin vender entre el 2007 y 2009.

Harvey Hernández, presidente y director ejecutivo de Newgard Development Group, compañía desarrolladora de BrickellHouse, indica que "cuando comenzó el 'boom inmobiliario' en la ciudad a nosotros [los desarrolladores] nos tomó 10 años construir 20,000 viviendas en el área de Downtown y Brickell, de las cuales un 75 por ciento de ellas [15,000 unidades] se terminaron durante el 2007 y 2009. Y de estas mismas 15,000 unidades que se quedaron sin vender a causa de la crisis, cerca de un 90 por ciento, se vendieron en 18 meses, todas en efectivo, sin ningún tipo de financiamiento. Esto nos da mucha confianza y ha creado que los niveles de inventario disminuyan de tal manera que si no comenzamos a construir una vez más, en un año no va a haber inventario. Al no haber inventario y existir la misma demanda [de vivienda] que hay en estos momentos, con poco inventario, los precios comenzarán a subir de una forma acelerada. Precisamente por esto tomamos la decisión de comenzar a construir un proyecto como BrickellHouse".

Según el Ejecutivo, la expectativa de que se volviera a construir en Miami era de unos 10 años. Sin embargo, en tan solo cuatro años el mercado inmobiliario ha mostrado una recuperación rápida y extraordinaria. Evidencia de esto es la cantidad de unidades de proyectos nuevos que permanecen sin vender, que según un estudio de mercado realizado en junio de 2011 por la Autoridad de Desarrollo del Downtown Miami (DDA, por sus siglas en inglés) en el área del Distrito Financiero de Brickell son solo unas 1,500 unidades.

Por su parte, Alicia Cervera Lamadrid, socia principal de Cervera Real Estate, firma a cargo de las ventas de BrickellHouse, comenta que "el lanzamiento de BrickellHouse se presenta justo cuando la disponibilidad de productos residenciales están escasos y compradores expertos están en busca de su próxima mudanza. Los compradores locales e internacionales consideran de gran valor el mercado de bienes raíces de Miami, que proviene del estatus de destino global de la ciudad, del centro creciente urbano, la conexión entre Latino América y Europa, además del índice de ocupación", que según datos provistos por el DDA, se estima es de un 92 por ciento. "Estos factores han marcado el comienzo de grandes fundamentos antes de lo anticipado y han causado que el mercado se impulse a una marcada diferencia con la última especulación de auge inmobiliario", expresó. Con esto coincide Hernández al señalar que "Miami, más que nunca, se ha convertido en una ciudad global, reconocida internacionalmente; donde todo el mundo quiere un 'pedacito'. En el mundo solo hay cinco ciudades globales donde personas de todas partes del mundo han invertido y entre ellas está Miami".

Y es que los precios de las unidades en Miami también son un gran atractivo tanto para los compradores locales como los internacionales. Estos buscan comprar un apartamento en Miami a precios de preconstrucción, que actualmente rondan entre un 30 por ciento y 50 por ciento por debajo de los precios del mercado cuando este se encontraba en su tope.

Así las cosas, BrickellHouse se convierte en el primer desarrollo de condominios de lujo a ser construido luego de uno de los ciclos más críticos en la historia de la construcción en Estados Unidos, enviando una señal de positivismo para el mercado inmobiliario del sur de la Florida y del país en general.

BRICKELL EVOLUCIONA

"Brickell no es actualmente ni la mitad de lo que era hace siete años atrás". Esta fue la respuesta de Hernández al preguntarle sobre el cambio que ha dado esta ciudad a través de los años y los factores que han ayudado a la evolución de esta metrópolis.

"De hace siete años para acá Miami ha dado un cambio total. Y Brickell no es actualmente ni la mitad de lo que era hace siete años. En el área no vivía casi nadie. Todo el mundo se movía a Brickell a trabajar, pero luego de las 5:00 p.m. o 6:00 p.m. parecía un desierto", comenta.

Asimismo, Cervera Lamadrid admite que hace unos años "teníamos una gran ciudad pero necesitaba crecer mucho más. Hoy día tenemos una ciudad real y nos hemos quedado con una extraordinaria ciudad frente a la bahía que cada día se pone aún más excitante".

Y para Newgard la idea detrás del lanzamiento y construcción de este edificio era precisamente "hacer algo innovador que fuera a la par con la evolución de la ciudad", la cual entiende ha dado un cambio drástico.

Durante estos últimos años la clave ha sido crear un centro urbano donde la gente pueda trabajar, vivir y entretenerse como en las grandes ciudades. Y la clave del éxito ha sido la misma ciudad.

"Miami ha hecho una gran labor en su planificación y ha invertido mucho en su infraestructura", comenta el Presidente de Newgard al mencionar varios proyectos como el nuevo Marlins Stadium, cuya inversión fue de unos \$700 millones y que está programado para abrir sus puertas en abril de este año; el Adrienne Arsht Center of Performing Arts, cuya inversión fue de unos \$400 millones; el Miami Museum, que se encuentra en una etapa de construcción a un costo de \$600 millones, y el Design District, un área que se ha reconvertido en la casa de una variedad de espacios comerciales, restaurantes, cafés, galerías de arte, entre otros.

"Todos estos son importantes amenidades e infraestructuras publico-privadas que aún cuando se sabía que estaban planificadas a realizarse eran tan solo un sueño siete años atrás y ahora son una realidad". Una realidad que ha añadido un gran valor cultural y social tangible a la ciudad de Miami.

SOBRE EL PROYECTO

Con una inversión de unos \$170 millones y marcando nuevos estándares en la zona de Brickell, BrickellHouse contará con unidades residenciales que oscilan entre estudios, unidades de 1, 2 y 3 habitaciones, y lujosos "penthouses". La distribución de espacio de estos apartamentos, disponibles en varios modelos para escoger, oscila entre los 500 y 5,000 p/c, aproximadamente.

Las apartamentos, cuyos precios fluctúan entre los \$170,000 y \$1,000,000, aproximadamente, ofrecerán amplios balcones privados con vista a la Bahía de Biscayne y al Distrito Financiero de Brickell accesibles desde la sala y la habitación principal, techos de aproximadamente 9 y 12 pies de altura, baños con gabinetes importados de Europa, además de terminaciones de primera.

Asimismo, para los amantes del arte culinario, cada apartamento tendrá cocinas de alta calidad tipo 'gourmet' con gabinetes importados de Europa con asas y herrajes de primera calidad, elegantes encimeras y 'backsplash' de piedra importada. De igual forma, estará equipada con electrodomésticos, tales como refrigerador, horno, parrilla, microondas y lavaplatos.

En el cuarto de baño de la habitación principal encontrará doble lavabo en porcelana, mamparas de ducha sin marco y grifería y accesorios al estilo europeo. Las terminaciones de pisos y paredes en áreas húmedas son personalizadas.

Las unidades, además, contarán con ventanales corredizos de cristal laminado de piso a techo, resistentes al sonido y a impactos; cableado para televisión de alta definición, líneas de teléfono/data múltiples y acceso a Internet de alta velocidad, además de sistemas de calefacción y acondicionadores de aire eco-eficientes con control individual.

Por su parte, las amenidades del edificio incluirán una terraza con solárium y piscina en el piso 46, un moderno centro de spa y gimnasio con tecnología avanzada, una sala de proyección de alta definición, un salón multi-uso, un bar privado para los residentes, ascensores de alta velocidad e Internet inalámbrico en las áreas comunes.

BrickellHouse, que llega para redefinir el concepto de sofisticación, modernidad y conectividad con la vida urbana del distrito financiero de Brickell en Downtown Miami, contará, a su vez, con espacio para oficinas, restaurantes y tiendas con el propósito de elevar la experiencia peatonal del vecindario. Entre los inquilinos se encuentra el Meat Market Steakhouse.

"BrickellHouse será la combinación perfecta de un diseño moderno, con detalles de lujo y tecnología de alta calidad, un domicilio para los residentes en busca de n estilo de vida cosmopolitano refinando en el centro de uno de los distritos más dinámicos del mundo", apunta Hernández.

TECNOLOGIA QUE ABRE PASO A LA SOSTENIBILIDAD

¿Se imagina no tener que estacionar su auto y que lo haga por sí solo?

Impulsado por el deseo de marcar y pautar los estándares de innovación en esta ciudad urbana y con una inversión de unos \$6 millones, Newgard se dio a la tarea de optar por la planificación de uno de los primeros edificios de estacionamientos completamente automatizados en Estados Unidos. Este sistema de estacionamientos otorgará una gran conveniencia, además de grandes beneficios medio ambientales, tales como reducción en la emisión de dióxido de carbono del edificio al no tener una gran cantidad de autos subiendo y bajando múltiples niveles de rampas.

Y, ¿cómo funciona? El residente entra al estacionamiento donde encontrará una casilla o compuerta donde se recibe el auto, apaga y cierra el automóvil y desliza la tarjeta de residente por cualquiera de los terminales que provee el edificio. Una vez esté listo para estacionar, se cierra la compuerta y el mismo sistema se lleva el carro y lo estaciona.

Este sistema robótico, con capacidad de movilizar cinco autos a la misma vez, estará programado para estacionar los vehículos de acuerdo a los hábitos de entrada y salida del residente. "Por ejemplo, si el residente llega a las 10:00 de la noche y sale a las 5:00 de la mañana, el robot estaciona su auto lo más cercano posible para que al momento de la salida el robot traiga su auto lo más rápido posible", explica el Desarrollador.

Además, los residentes podrán tener acceso a su auto en tan solo 2.5 minutos a partir del momento en que el vehículo se solicite, ya sea a través de su iPhone, iPad o cualquiera de los terminales que se ubicarán en el edificio.

Al preguntarle sobre la seguridad de este sistema, Hernández asegura que "este sistema es totalmente seguro. Estos son sistemas que han existido por muchos años en países como Alemania, Korea, Japón y otras ciudades en Suramérica y ha funcionado desde hace unos 40 o 50 años sin ser 100 por ciento automatizado en otros países, incluyendo Estados Unidos. La tecnología existía, pero no se había puesto en práctica y ahora con todo este tema ecológico y de reducción de espacios para estacionamiento se ha hecho mucho más interesante. Para tener una idea, un estacionamiento convencional nos hubiese tomado casi tres veces el tamaño que nosotros tenemos en nuestro estacionamiento porque tienes que fabricar áreas de circulación, rampas, etc".

Al abundar sobre el tema de desarrollo sostenible, Hernández comenta que "estamos en la etapa de fabricar y diseñar el proyecto con muchos componentes verdes". Entre estos el ya mencionado estacionamiento robótico y sensores y sistemas mecánicos certificados por LEED. Además, el Grupo está estudiando la posibilidad de certificarse formalmente por el US Green Building Council.

UNA LOCALIZACIÓN SINGULAR

La localización de BrickellHouse es sin duda una singular que de seguro le dejará sin aliento. El proyecto cuenta con una prestigiosa ubicación a lo largo del Brickell Bay Drive y le ofrece al residente espectaculares vistas a la Bahía de Biscayne y Brickell Avenue.

Mejor conocida por la banca, las finanzas y el comercio, el área de Brickell se ha convertido en el punto de encuentro preferido, ya que cuenta con una gran variedad de restaurantes, ideal para los amantes de la buena gastronomía; diversos lugares de entretenimiento y para apreciar arte.

El Mary Brickell Village, a solo unas cuadras de donde se ubicará este nuevo desarrollo, completa esta escena con tiendas, restaurantes conocidos a nivel nacional e internacional, 'boutiques' de moda de clase mundial, joyerías y discotecas, entre otros.

Asimismo, para complementar este centro de la vida moderna y con una inversión de \$1 billón, el área de Brickell le dará la bienvenida al Brickell CitiCentre durante el segundo trimestre de este año. Este proyecto, de Swire Properties, empresa con base en Hong Kong, consta de una estructura de unos 4.6 millones de p/c que cubrirá un área de cuatro cuadras con grandes torres residenciales, comerciales y hoteleras. Además, se espera que este sea el desarrollo urbano de uso mixto más grande del país con certificación LEED.

Debido a la localización del BrickellHouse también puede disfrutar de otras amenidades que se ubican a solo minutos. Entre estas se encuentran los ya mencionados proyectos Marlins Stadium, Adrienne Arsht Center of Performing Arts, el Design District, el Miami Museum actualmente en construcción, entre otros.

ESTRATÉGICO PLAN DE PAGO

Para garantizar el éxito del proyecto, el equipo de Newgard se ha puesto a la vanguardia adoptando un nuevo plan de pago que tiene como objetivo "comprometer mucho más al comprador" y asegurar de que el mismo sea un "real y que crea lo suficientemente en el proyecto como para invertir cerca de un 70 por ciento para el costo de su unidad en dos años y medio", enfatiza Hernández al añadir que "la idea, además, es eliminar especuladores".

Se trata de una nueva estructura de ventas y de pagos "muy al estilo varios países en Suramérica, donde las personas tienen que pagar en cuotas a medida que la construcción del proyecto va progresando. Esto va a hacer que el cliente se comprometa en cada etapa de la obra y siga con la compra sin tener que depender de ningún tipo de préstamo o financiamiento", comenta.

El equipo de Newgard dio un paso gigantesco y tal vez uno de los más arriesgados al ser de los primeros desarrolladores en Miami en implementar este tipo de sistema, el cual hasta el momento ha resultado ser muy exitoso habiéndose opcionado el 50 por ciento del proyecto en solo cuatro meses.

Impulsado por compradores de países de América Latina, Europa, Canadá, Asia y otros, la actividad en ventas de BrickellHouse es una de las señales de que Miami aún se posiciona como una de las ciudades 'top' por compradores alrededor del mundo que buscan un mercado "premium".

Según la Asociación de Realtors del Sur de la Florida, los compradores que provienen de estos países invirtieron más de \$3,800 millones en bienes raíces en el Sur de la Florida en el 2011. Además los compradores internacionales comprenden el 90 por ciento de las personas que invierten en apartamentos nuevos.

A través de este sistema las personas pueden reservar con un 10% del valor de la vivienda y luego destinar otro 10% al momento de firmar el contrato. El costo restante se divide en: 10% cuando se inicia la construcción del proyecto, 20% cuando la construcción llega al piso donde se ubica el apartamento del cliente, 20% cuando se llega al último piso del edificio y 30% cuando culmina el proyecto.

Hernández asegura que este modelo financiero, descrito como un "fenómeno a consecuencia de la crisis", conlleva menos riesgo que las ventas de pre-construcción con un pago inicial de 20 por ciento, tan populares durante el último 'boom' de la construcción.

Se espera que su construcción finalice a mediados del 2014.

UN EQUIPO ESTELAR

Los ejecutivos de Newgard Development Group, fundada por el venezolano Harvey Hernández, cuentan con más de 30 años de experiencia en el desarrollo de propiedades multifamiliares en el Sur de la Florida y han dirigido proyectos tales como Solaris at Brickell, City Palms en el centro de West Palm Beach y Gallery Art en el Arts District de Miami.

Para la construcción, diseño, desarrollo y ventas de BrickellHouse, Newgard reunió a un equipo estelar. Entre estos: Cervera Real Estate, firma encargada de las ventas de BrickellHouse; The Sieger Suarez Architectural Partnership, firma de arquitectos responsable del diseño; YabuPushelberg, encargada de coordinar el diseño de interiores, y John Moriarty & Associates será la compañía general de construcción.

Para información sobre BrickellHouse, acceda a www.brickellhouse.com o llame a Cervera Real Estate, a cargo de las ventas del proyecto, al  305-374-3434 .