

# Miami y el encanto de su *lifestyle*



Se construirá Quartier Estancias, un condominio de uno y dos dormitorios con una inversión de 23 millones de dólares..

¿Cuál es el secreto de su éxito? La respuesta parece difícil de sintetizar en pocas palabras. Aunque tal vez alcance con decir que en Miami se vive como de vacaciones todo el año, con el océano a sus pies, los deportes, la diversión asegurada, los buenos restaurantes que responden a lo más sofisticado para el paladar incluyendo a todas las comunidades, la vida intensa de día o de noche que se afianza con los buenos negocios y las inversiones que llueven y crean un clima que siempre supera los ciclos negativos o las crisis. El Real Estate allí -hay que recordar- hace décadas que reina y marca tendencia. ¿Y cómo no apostar por Miami que ofrece reglas claras y seguridad

jurídica para construir y ofrecer edificios de calidad, entre ellos los de gran lujo para miles de turistas que buscan relax y buenos momentos?

Comenta Sergio Lemme, Realtor de Remax United Realty: "Hace casi un año, en un artículo en The Wall Street Journal referido a Miami la presentaban como La Nueva Ciudad Global. Y no se equivocó: hoy, Miami es la ciudad número uno en ventas de propiedades en todo Estados Unidos. En 2005 llegó a su punto más alto. Y en 2011, el porcentaje de ventas rompió los récords históricos: un 4% más que en 2005". Y agrega: "Según The Miami Herald del 20 del actual, los precios de las propiedades en Miami-Dade alcanzaron un nivel no visto desde 2006". Y agrega: "El economista Sr. Lawrence Yun, de la asociación de inmobiliarias de Estados Unidos (NAR), predijo una apreciación de dos dígitos en las propiedades de Miami para agosto de 2012. Esto está sucediendo ahora".

Adriana Faerman, broker de ONE Sotheby's International Realty, explica: "En la zona de Ocean Drive, en South of Fifth y Collins sobre el agua hace 3 años había 650.000 unidades y ahora sólo quedan menos de 350.000, y cada vez tenemos menos stock y más demanda. El precio promedio por m2 hace 3 años era de 7000 dólares; hoy está en 9000 dólares. Hace 3 años nos hubiera llevado 55 meses vender nuestro stock, hoy 24 meses". El crecimiento sigue hacia el Norte y así, por ejemplo, Sunny Isles no tiene terrenos para comprar; algunos de los que allí invirtieron son grupos latinos. Agrega: "Otra zona que empuja ahora es Hollywood Beach, al norte de Sunny Isles, con desarrollos como Trump Hollywood que aún tiene unidades directas del desarrollador y el nuevo Appogee Beach. Y Brickell, que ha renacido. Es un área muy interesante para aquellos inversores que buscan alquilar. Aventura es otra área muy buscada dado que está cerca del Aventura mall, también de la playa. Y para aquellos inmigrantes, muy atractiva por los buenos colegios públicos como privados".

Alicia Cervera, presidenta de Cervera Real Estate, explica que, por ejemplo, "un proyecto singular y lujoso como Ocean House contará con una de las mejores ubicaciones en el sector más tradicional y más visitados de Miami, como es South Beach. Desde hace más de tres décadas, el edificio que hoy ocupa Ocean House fue remodelado y modernizado en su interior. Es un condominio de 18 residencias exclusivas y es parte de lo que se conoce en el vecindario como South of Fifth. La propiedad se ha revalorizado mucho gracias a su ubicación, terreno de primera y el incremento ajustado de la propiedad raíz en el área". Los valores parten de los 4 millones de dólares para unidades de 325 m<sup>2</sup> a 9 millones de dólares los penthouses con más de 560 m<sup>2</sup>.

"Brickell es otra zona impactante por su gran cambio. Allí se construye BrickellHouse, un condominio de residencias. Es el primer proyecto de departamentos que se lanza en construcción desde la crisis inmobiliaria de hace 4 años", dice Harvey Hernández, presidente de Newgard Development Group. Describe que el proyecto está en el centro del sector financiero de Miami, donde convergen la mayoría de los bancos nacionales e internacionales, además de las grandes empresas multinacionales. "Es una de las áreas con mayor crecimiento en la ciudad y cuenta con una representación latinoamericana muy diversa, lo que lo hace muy atractivo para nuevos compradores. Brickell es hoy una ciudad dentro de Miami sumamente vibrante y llena de energía, donde todo queda a sólo unos pasos", define.

Coincide con otros brokers: Claudia Stocki, Realtor Associate La Playa Properties Group. "El Real Estate en Miami está floreciente. En particular porque se abrió el crédito para el comprador extranjero y es muy fácil adquirir un préstamo con el 35% del depósito inicial. El crédito hipotecario es a 30 años con tasa fija durante 5 años y sin penalidad al cancelar antes, a una tasa de menos del 5%. Además todavía se consiguen propiedades muy bien ubicadas por un valor que ronda los 100/150.000 dólares". Según la broker las zonas para mejor inversión son aquellas con playa, como les gusta, entre otros, a los argentinos. También la zona de Midtown y Downtown es atractiva para la inversión. Y explica que "los departamentos que han adquirido nuevamente los bancos exigen más requisitos a la hora de comprar, pero esas operaciones son casi tan rápidas como de dueño directo. El promedio de ganancia luego de pagar los gastos de administración y los impuestos anuales resulta la mitad del valor de la renta, o sea que el negocio es muy atractivo, además de la revalorización de la propiedad. Los edificios nuevos y no tanto en general cuentan con todos los amenities que caracterizan a Miami; el mercado sube de forma gradual. Ya no hay propiedades como en su piso más bajo de 50.000 dólares y los compradores extranjeros deben formar una corporación y asesorarse con un abogado en bienes raíces para tener un cierre exitoso y sin riesgos."



Alfredo Faraoni, director de Soldati Division Internacional, resume: "Hoy, los lugares más atractivos en Miami son Brickell y Midtown en lo que se refiere a inversión pura; Bal Harbour, Sunny Isles y Hollywood para quien busca un mix de inversión y disfrute. Las rentas en el segmento premium rondan entre el 3 y 4% anual. En este segmento el objetivo es la apreciación del bien inmueble, y si a esto se le agrega que se puede apalancar con un crédito de hasta el 65% con tasas del 4,5% anual, se vuelve una oportunidad única. Más allá del segmento premium, en barrios como Homestead, West Palm Beach, por ejemplo, existe oferta desde 800 dólares el m2 que dejan una renta neta anual del 7 al 9%". El directivo agrega que "las propiedades de alta gama tienden a subir muy velozmente, pero mientras tanto la renta es menor; en cambio en un segmento menos lujoso las rentas son muy atractivas, pero la escalada de precios es más lenta". Según explica, hoy se presenta una oportunidad única que difícilmente se repita en un mercado tan sólido como el de Estados Unidos. "El costo de la construcción ronda los 1500 dólares por m2 y hay que agregar la incidencia de la tierra. Hoy todavía existen oportunidades en cualquier segmento, que se encuentran por debajo del costo de reposición del bien. También hay que tener en cuenta las inversiones en infraestructura que realiza el estado de Florida, puntualmente en Miami. Proyectos como Miami Citi Centre en Brickell (2 billones de dólares de inversión) y Miami World Resort en Downtown (3 billones de dólares de inversión) son algunas de las novedades de este mercado, aparte de la inauguración de 3 museos en esta zona en los próximos 3 años". Aunque la tierra bien ubicada ya se ha apreciado quedan algunos terrenos; muchos de los grupos de desarrolladores más grandes de Florida han lanzado emprendimientos desde el pozo. Esto es un muy buen síntoma para el mercado, que además cuenta con estudios de arquitectura que diseñan estos edificios como Arquitectonica o Carlos Ott.

"Los precios por m2 en el segmento premium están en un rango de entre 2000 y 4000 dólares. Pero existen en Miami propiedades que superan los 10.000 dólares el m2, otro buen síntoma en este mercado. Con relación a las superficies, las unidades con más demanda parten de los 60 m2 un studio o monoambiente hasta 100 m2 uno de 3 ambientes. También hay que recordar que en el otro segmento existen propiedades desde 800 o 1000 dólares el m2", concluyó Faraoni.

## DATOS

Entre las zonas más atractivas para comprar o invertir figura Brickell, totalmente renovada. También el Downtown y Midtown; Bal Harbour, Sunny Isles y Hollywood. Los valores, desde 1000 dólares el m2 (pero queda poco). El target más alto, entre 2000 y 4000 el m2, aunque hay propiedades que cotizan a 10.000 dólares el m2 ■

