

# América economía

May 2015

## América economía

**Ránking MBA**  
EGADE regresa al primer lugar.

**Ránking de ciudades**  
La ofensiva colombiana.

[www.americaeconomia.com](http://www.americaeconomia.com) Edición **Internacional**

Argentina \$ 90, Bolivia US\$ 19, Chile \$ 9.000, Colombia US\$ 19, Costa Rica US\$ 19,  
Ecuador US\$ 19, El Salvador US\$ 19, Guatemala US\$ 19, Panamá US\$ 19, Paraguay US\$ 19,  
Uruguay US\$ 19, USA US\$ 25, Venezuela US\$ 19, Honduras US\$ 19, Nicaragua US\$ 19,  
República Dominicana US\$ 19.

Mayo 2015 • Nº 445



## SE BUSCA CONSEJERO

Escándalos y conflictos aumentan la presión hacia los  
gobiernos corporativos en la región.

**Levy**   
**Public Relations  
& Events**

ESPECIAL REAL ESTATE

## LAS TORRES NO DEJAN VER EL BOSQUE



La ciudad de Miami y sus alrededores viven el boom inmobiliario más grande de su historia: ¿Burbuja o no?

POR JAIME MEJIA-MAZUERA

**L**UIS FLORES es un abogado de Miami que en los últimos 18 meses ha ayudado a cerrar acuerdos de financiación para proyectos inmobiliarios por cerca de US\$ 1.000 millones. Su ejemplo muestra el auge inmobiliario que vive hoy Miami, imán que atrae capitales de América Latina y de todo el mundo que aterrizan en lujosos proyectos inmobiliarios en la apetecida zona financiero-empresarial de Brickell, en el nuevo, bohemio y central Midtown y, como siempre, en la larga y angosta isla que es Miami Beach. Como si fuera poco, también hay acción en otras zonas costeras cercanas como Sunny Isles y Aventura.

No hay dos opiniones al respecto: los precios de las propiedades se han dispa-

rado. Al punto de que están empezando a superar los valores que tenían al estallar la burbuja de mediados de los 2000.

Aún está fresca en la memoria de los estadounidenses la crisis financiera global de 2008 y la recesión de 2009, en la que millones de familias perdieron sus casas al no poder pagar las cuotas de sus préstamos hipotecarios ni venderlas para pagar la deuda.

La crisis golpeó a todos los sectores de la economía estadounidense, pero el mercado inmobiliario de Miami no tardó en recuperarse. Las grúas regresaron a la ciudad y hoy aparecen por todos lados, levantando docenas de edificios de 40, 50, 60 pisos y más. Para quien llega después de cinco años de ausencia, el skyline de Miami está irreconocible.

Desde el piso 40 de un edificio de Brickell, un ejecutivo de relaciones públicas muestra el paisaje tras los ventanales de su oficina: rascacielos, grúas y más rascacielos levantándose en los islotes de la bahía. "Ahí", dice, indicando el único terreno vacío, "están empezando a construir una torre de 80 pisos".

### Los cimientos

La exuberancia del mercado y los recuerdos de hace una década asustan a algunos. Pero expertos e inversionistas consultados no creen que haya una burbuja a punto de explotar. Ni siquiera que haya riesgo de pérdidas para quienes están apostando por inmuebles de la zona.

# América economía

“El boom actual va a durar por lo menos otros dos años más, y luego el mercado seguirá creciendo, pero a tasas más normales”, dice Raoul Thomas, presidente de la firma de desarrollo inmobiliario CGI Merchant Group, que está invirtiendo en dos grandes hoteles en Miami, asociada con el grupo español Meliá.

Para el abogado Luis Flores, de la firma Arnstein & Lehr's, esta vez el auge de construcción se está financiando con una estructura mucho más sólida. “Los constructores obtienen financiación de los bancos sólo cuando demuestran que ya tienen vendido el 50% o más de las unidades de sus proyectos inmobiliarios”, afirma.

Esto es un matiz significativo respecto de los “años locos” de la década pasada. Como precisa Thomas, el actual “es un auge basado en capital y no en deuda”.

¿Cómo logró Miami salir tan rápido de la crisis? Para Liliana Gómez, directora de ventas internacionales de ISG Group, “muchos creyeron que la recuperación se iba a demorar 10 años, pero la realidad es que después de la crisis de 2008 empezaron a llevar los capitales al sector

**El boom inmobiliario de Miami no es sólo residencial o comercial. También es impulsado por un número creciente de empresas que se están estableciendo en la ciudad: con ellas llega la infraestructura de negocios.**

Miami como puerta de entrada para las inversiones chinas a América Latina.

El boom inmobiliario de Miami no es sólo residencial o comercial. También es impulsado por un número creciente de empresas que se están estableciendo en la ciudad; con ellas llega la infraestructura de negocios. La tradicional presencia de bancos, por ejemplo, se ha extendido a otros servicios financieros.

“Hay banqueros que se están trasladando de Nueva York y Los Angeles para acá”, dice Jean-Pierre Trouillot, partner de KPMG en Miami. “Las *family offices* (servicios de wealth management familiar) se están trasladando de Colombia y Venezuela a Miami”. Esa demanda debiera continuar, agrega, aunque Trouillot es cauteloso a la hora de hablar de proyecciones. “Su tasa de crecimiento es muy alta como para que siga indefinidamente, de modo que debiera

ración del mercado después de la crisis”, matiza Anthony Graziano, director en Miami de Integra Realty Resources, firma de consultoría inmobiliaria.

“Ahora estamos regresando a un mercado más normal y la valorización de las propiedades podría estar entre 5% y 8% en los próximos dos años”, agrega.

Pero si las ganancias de dos dígitos anuales en el valor de las propiedades no se van a repetir, Graziano asegura que aún hay oportunidades para obtener rentabilidades interesantes. Sobre todo entre el mar y la autopista I-95, que cruza Miami de sur a norte y va pegada a la costa desde la punta sur de Florida hasta la frontera con Canadá. Entre la playa y la I-95 ya no hay tierra disponible para construir. Esa falta de sitios seguirá impulsando hacia arriba los valores de las propiedades cercanas a la costa.

Esto es un matiz significativo respecto de los “años locos” de la década pasada. Como precisa Thomas, el actual “es un auge basado en capital y no en deuda”.

¿Cómo logró Miami salir tan rápido de la crisis? Para Liliana Gómez, directora de ventas internacionales de ISG Group, “muchos creyeron que la recuperación se iba a demorar 10 años, pero la realidad es que después de la crisis de 2008 empezaron a llegar los capitales al sector inmobiliario de Miami y el exceso de inventario que pudo haber dejado la crisis se absorbió en cinco años”.

Su firma, ISG Group, es la comercializadora de proyectos de Related Group, el mayor grupo inmobiliario de Miami, que pertenece al reconocido empresario cubano-estadounidense Jorge Pérez.

## Gangas para extranjeros

Los bajos precios que surgieron de los embargos de 2009 abrieron el apetito de inversionistas extranjeros. “Lo tradicional ha sido América Latina”, dice Harvey Hernández, director gerente de Newgard Development Group, “pero ahora Europa está muy fuerte”. Hasta de China está llegando capital, como muestra una reciente y exitosa conferencia sobre

“Hay banqueros que se están trasladando de Nueva York y Los Angeles para acá”, dice Jean-Pierre Trouillot, partner de KPMG en Miami. “Las *family offices* (servicios de wealth management familiar) se están trasladando de Colombia y Venezuela a Miami”. Esa demanda debiera continuar, agrega, aunque Trouillot es cauteloso a la hora de hablar de proyecciones. “Su tasa de crecimiento es muy alta como para que siga indefinidamente, de modo que debiera estabilizarse, pero no sé cuándo lo hará”.

Según Liliana Gómez, de ISG Group, después de la crisis se inició un nuevo modelo en la venta de los proyectos en pre construcción. En el nuevo esquema se pedía a los compradores que aportaran un 70% del valor de los proyectos como pago inicial. Los inversionistas se adaptaron a las nuevas exigencias y hoy, según Gómez, este pago inicial del comprador asciende a un 50%. Por esta razón muchos, como Thomas, de CGI Merchant Group, aseguran que el auge actual es mucho más sólido que la anterior burbuja.

Después de la crisis de 2009 fue posible adquirir en Miami propiedades con descuentos y los inversionistas tuvieron revalorizaciones de dos dígitos anuales durante varios años. “Pero ésas no eran valorizaciones normales, sino la recupe-

van a repetir, Graziano asegura que aún hay oportunidades para obtener rentabilidades interesantes. Sobre todo entre el mar y la autopista I-95, que cruza Miami de sur a norte y va pegada a la costa desde la punta sur de Florida hasta la frontera con Canadá. Entre la playa y la I-95 ya no hay tierra disponible para construir. Esa falta de sitios seguirá impulsando hacia arriba los valores de las propiedades cercanas a la costa.

## Cajas de seguridad

Al ritmo en que crece el mercado inmobiliario, la mano de obra en el sector está escaseando, lo cual aumenta los costos de construcción. Eso junto a la creciente demanda residencial y comercial ha empujado los precios hacia arriba.

Otro riesgo es el fortalecimiento del dólar frente a las monedas latinoamericanas, que podría frenar temporalmente la demanda de propiedades a medida que los inversionistas pierden poder adquisitivo.

A pesar de ello, las propiedades inmobiliarias en Miami siguen siendo como “cajas de seguridad” para proteger el capital, dice Luis Flores, de Arnstein & Lehr's. El fortalecimiento del dólar es sólo una razón más para pensar que el dinero estará bien invertido en activos en dólares. **A**



# América economía

ESPECIAL REAL ESTATE

## DIEZ PROYECTOS EN MIAMI Y ALREDEDORES

### CRIMSON

**Fase:**

Se están entregando apartamentos  
Una torre residencial de 90 unidades;  
19 pisos

**Construcción finalizará:**  
verano 2015. Aún hay apartamentos a  
la venta

**Ubicación:**  
Edgewater (frente a la bahía Biscayne)

**Precios desde:**

US\$ 381.000

**Urbanizador:**

McKafka Development

**Sitio de internet:**

[www.thecrimsonmiami.com](http://www.thecrimsonmiami.com)



### ECHO AVENTURA

**Fase:** Se están entregando apartamentos

Desarrollo Residencial de dos torres. Cada una de 11 pisos; 190  
unidades

**Construcción finalizará:** En diciembre de 2015

**Ubicación:** Aventura

**Precios desde:** US\$ 2,25-US\$ 3,65 millones

**Urbanizador:** PROPERTY MARKETS GROUP

**Sitio de internet:** <http://www.echoaventura.com/>



### METROPICA | YOO AT METROPICA

**Ubicación:** Sunrise, Broward

**Fase:** Pre-Construcción. Apartamentos de la primera torre YOO at  
Metropica a la venta

Proyecto Ciudadino valorizado en \$1.500 millones. Contará con 8  
torres residenciales

**Construcción se inicia:** mediados del 2015

**Precios desde:** US\$ 290.000

**Urbanizadora:** METROPICA - KGH International Development LLC |

YOO at Metropica - Trillist Companies, Inc.

**Sitio de internet:** <http://www.metropica.com/>



### MUSE

**Fase:**

Pre-Construcción.

Apartamentos a la venta

**Finalizará:** Diciembre 2018

Desarrollo Residencial de  
una torre de 49 pisos; 68 unidades

**Ubicación:**

Sunny Isles Beach

**Precios desde:**

US\$ 4,25 - US\$ 18,6 millones

**Urbanizador:**

PROPERTY MARKETS GROUP y

S2 Development

**Sitio de internet:**

<http://www.museresidences.com/>



### TUNBERRY OCEAN CLUB

**Ubicación:** Sunny Isles Beach

**Fase:** Pre-Construcción. Apartamentos a la venta

**Construcción finalizará:** 2018

Desarrollo Residencial de 154 unidades

**Precios desde:** US\$ 4 millones

**Urbanizador:** Tunberry Associates

**Sitio de internet:** <http://tunberryoceanclub.com/>



# América economía

## BRICKELL CITY CENTRE

**Fase:** Pre-Construcción. Apartamentos a la venta  
Torre Residencial "Rise" de 43 pisos, 390 casas, Uno a cuatro dormitorios y siete penthouses  
**Ubicación:** al oeste del distrito financiero de Miami  
**Precios desde:** US\$ 550.000 a US\$2,7 millones en torre Rise.  
**Urbanizador:** Swire Properties  
**Sitio de internet:** <http://www.brickellcitycentre.com/>



## ECHO BRICKELL

**Fase:**  
En Construcción.  
Apartamentos a la venta  
Desarrollo Residencial de 57 Pisos y 180 unidades

**Previsto a ser completado:**  
Primavera de 2017

**Ubicación:**  
Brickell

**Precios desde:**  
US\$ 1,5 millón

**Urbanizador:**  
PROPERTY MARKETS GROUP

**Sitio de internet:**  
[www.echobrickell.com](http://www.echobrickell.com)



## SAGE BEACH

**Construcción Completa:** 2014  
Desarrollo Residencial de dos torres, cada una con cinco pisos y un total de 24 unidades

**Ubicación:** Hollywood Beach

**Precios desde:** US\$ 1,4- US\$ 2,4 millones

**Urbanizador:** PROPERTY MARKETS GROUP y  
The Development Group

**Sitio de internet:** <http://sage-beach.com/>



## TAO AT SAWGRASS

**Fase:** Pre-Construcción. Apartamentos a la venta  
Desarrollo Residencial de 26 pisos con apartamentos de uno a tres dormitorios

**Ubicación:** Sunrise, Florida (2681 N Flamingo Rd., Sunrise)

**Precios desde:** US\$ 250.000

**Urbanizador:** Crescent Heights

**Ventas:** 80% vendido.

**Sitio de internet:** <http://ownotao.com/>



## 321 OCEAN

**Fase:**  
Completo en abril 2015.  
Un apartamento disponible.  
Desarrollo Residencial de 21 unidades

**Ubicación:**  
South Beach

**Urbanizadora:**  
Aria Development Group

**Sitio de internet:**  
<http://www.onesothebysrealty.com/miami-beach/condos/321>

