el Nuevo Herald

August 26, 2020

SUR DE LA FLORIDA

Pandemia, elecciones e incertidumbre, ¿qué afecta la compra de bienes raíces en Miami?

POR SARAH MORENO

26 DE AGOSTO DE 2020 07:38 PM , ACTUALIZADO 26 DE AGOSTO DE 2020 08:10 PM

Alicia Cervera Lamadrid, Socia Directora de Cervera Real Estate habla sobre el estado del mercado en Miami.
BY JOSÉ A. IGLESIAS

Alicia Cervera Lamadrid recuerda una venta en que ofrecía un apartamento y terminó vendiendo dos. La cuestión era el parqueo. A cada apartamento le correspondía uno solo. El cliente, un brasileño acaudalado, tenía dos hijos y él consideraba que podían compartir el apartamento, pero cada Ferrari necesitaba su espacio, así que Cervera le vendió dos apartamentos para que tuvieran dos parqueos.

Para Cervera Lamadrid, directora y socia de Cervera Real Estate, la compañía que en 1969 fundó su mamá, Alicia Cervera, una leyenda de los bienes raíces en Miami, esa anécdota habla de un buen momento económico en Brasil, pero ilustra sobre todo el atractivo de Miami para compradores internacionales, y en especial de Latinoamérica.

“Si la situación va muy bien o muy mal en Latinoamérica, Miami se favorece, porque si va mal, la gente se protege y saca el dinero, y cuando va bien, se quieren divertir, y ambas cosas las

hacen en Miami", dijo Cervera Lamadrid cuya compañía ha participado en la venta de más de 100 proyectos de condominios en el downtown, Brickell y Miami Beach.

Cervera explica que históricamente los compradores internacionales han venido a la ciudad en busca de la seguridad que representa Estados Unidos para invertir su capital, al tiempo que les permite disfrutar en una ciudad con sabor y carácter donde "los hispanos son ciudadanos de primera categoría".

"Dada la situación mundial de la pandemia, los bienes raíces en Miami están demasiado bien. Los precios están aumentando y la demanda sigue incrementándose, porque a pesar de lo que ha sucedido, Miami sigue siendo un lugar favorito a nivel mundial", dijo Cervera.

FLORIDA, DESTINO PARA COMPRADORES INTERNACIONALES

Los compradores internacionales invirtieron $74,000 millones en Estados Unidos hasta el primer trimestre del 2020, lo que representó una disminución del 5 por ciento, con respecto a los $77,900 millones que gastaron entre abril del 2018 y marzo del 2019, según el informe de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (NAR).

China y Canadá encabezaron la lista de compradores extranjeros con $11,500 millones y $9,500 millones de dólares, respectivamente. Le siguen México con $5,800 millones, la India con $5,400 millones y Colombia con $1,300 millones, que reemplazó al Reino Unido en el quinto lugar.

Los compradores internacionales pagaron $314,600 dólares por las propiedades, muy por encima del precio promedio de las casas en EEUU, $274,600.

Florida ha sido el principal estado para los compradores extranjeros por 12 años consecutivos, representando el 22 por ciento de todas las compras internacionales, apuntó también el informe de NAR.

Cervera explica que los colombianos han sido un mercado tradicional para Miami, pero que tienden a ser conservadores y esperan cuando se presentan dificultades económicas como las que ha generado la pandemia. México es un mercado relativamente nuevo, aunque los compradores mexicanos ya llevan como una década desarrollando las relaciones con Miami que cada vez se incrementan más.

De Ecuador y Turquía también llegan muchos compradores que eligen a Miami, apuntó la experta.

Al mismo tiempo, Cervera señala que el aumento de los precios de la vivienda en Miami, y el crecimiento de su economía, más acelerado que el de los países de Latinoamérica, ha frenado a los compradores de estos países, que siguen interesados pero a veces no pueden pagar precios tan altos.

el Nuevo Herald

“Por eso un proyecto como Natiivo ha sido tan bien recibido porque hay gente que piensa que no puede comprar en el corazón de Miami”, dice Cervera refiriéndose al proyecto más reciente de su compañía, que tiene apartamentos con precios en los $350,000.

El edificio de 58 pisos en el downtown de Miami, que estará listo para el 2022, combinará hotel, oficinas y condominios, y ofrecerá a sus residentes la oportunidad de vivir como un miamense, en el centro de la diversión y las compras. Cervera indicó que tendrán un club social que además dispondrá de un teatro, tipo *speakeasy* que funcionará como galería de arte y centro de miniconciertos.

¿CASAS O CONDOMINIO EN MIAMI?

El mercado de condominios, en el que se especializa Cervera, ha sufrido el impacto de la pandemia. La empresaria reconoce que han visto una disminución de un 30 por ciento en las ventas, con meses mejores y otros peores.

En general, la semana pasada fue buena para el mercado de condominios en Miami, con 114 apartamentos vendidos por un valor de $55.6 millones, informó la publicación en línea *The Real Deal.* Pero si bien se vendieron más condos, fue por un precio menor que la anterior, que se vendieron solo 96 condos, por $58 millones.

“La gente va a escoger el estilo de vida que quiere”, dice Cervera sobre lo que responde a quienes les señalan que las casas están en más demanda que los condominios.

Muchos van a preferir mantenerse cerca del centro de la ciudad y no tener que estar en “una eterna pandemia” encerrados en un auto conduciendo durante dos horas hasta una casa en la suburbios, que tomar la decisión de comprar una casa porque ofrece un patio con más posibilidades de despejar en caso de cuarentena.

Alicia Cervera Lamadrid, que empezó desde abajo en la compañía que fundó su mamá, Alicia Cervera, considera que los bienes raíces se mantienen fuertes en Miami, con precios estables y más demanda. Jose A Iglesias *JIGLESIAS@ELNUEVOHERALD.COM*

Levy™

A la vez, los edificios van a adaptarse ante la posibilidad de una pandemia, poniendo en práctica modificaciones que protegerán de otros virus. Se están diseñando con espacios más abiertos en las áreas sociales y con sistemas de purificación del aire más sofisticados, adelantó Cervera.

A quienes le preguntan si estamos es un mercado que favorece a los compradores o a los que quieren vender, ella les responde que este es un mercado para quienes toman acción.

Así, Miami se está convirtiendo en el nuevo hogar de muchas personas que residían en los estados del noreste, con impuestos a la propiedad más altos, y que venían pensando mudarse a la Florida, y ahora la pandemia les ha dado la oportunidad de empezar de nuevo. Esta decisión, que muchos habían pospuesto, lo convierte en los *doers*, como les llama Cervera, es decir, las personas que aprovechan los cambios a su favor.

CÓMO AFECTAN LAS ELECCIONES EL MERCADO DE BIENES RAÍCES

Además de la pandemia, el hecho de que el 2020 sea un año de elecciones, de un carácter muy reñido, está afectando el mercado de bienes raíces.

“La incertidumbre siempre afecta los negocios. Cuando la gente está en período de cambio, se paraliza”, dijo Cervera.

A su vez, señaló que, por la manera que está estructurado el sistema político en Estados Unidos, los cambios no son abruptos. Esa estabilidad favorece la economía del país, y además repercute en el mundo.

“En un año electoral, dependiendo de quien gane, habrá más o menos cambios, y mientras más grande el negocio, más lo afectan los cambios”, apuntó.

¿Entonces cuándo será el gran despegue del mercado de bienes raíces?

“La pandemia y la elección van mano a mano por cuestión de tiempo, y todo el mundo está diciendo que el año que viene la pandemia habrá quedado atrás”, concluye, apuntando hacia el 2021.

el Nuevo Herald

“Por eso un proyecto como Natiivo ha sido tan bien recibido porque hay gente que piensa que no puede comprar en el corazón de Miami”, dice Cervera refiriéndose al proyecto más reciente de su compañía, que tiene apartamentos con precios en los $350,000. JOSE A IGLESIAS *JIGLESIAS@ELNUEVOHERALD.COM*

Levy™

el Nuevo Herald

This article was also featured on El Nuevo Herald's Facebook page.

This article was also featured on El Nuevo Herald's Twitter: @elnuevoherald

Levy™