

MERCADO DE DINERO

January 13, 2010

Circulation: 30,000

Kelly: desempleo y 'credit crunch' desaceleran recuperación de bienes raíces residenciales

Miami continúa siendo un área con un vasto inventario de propiedades vacías, tanto en el plano residencial como en el comercial. Pero en cada uno, las expectativas de crecimiento están puestas en diferentes variables, aunque el empleo sea la más importante de todas, según asegura Hugh Kelly, presidente de *Hugh Kelly-Real Estate Economics*, una firma independiente de consultoría, especializada en el análisis, la interpretación y aplicación de las variables económicas para la toma de decisiones en finca raíz.

Kelly es el conferencista invitado al almuerzo de CREW-Miami (Commercial Real State Women), una organización que reúne decenas de miembros del sector. El evento se realiza hoy jueves 14 en Coconut Grove.

“En el área residencial la presión sobre los precios sigue siendo muy débil y va a seguir así mientras la ciudad continúe perdiendo trabajos,” afirma Kelly. La Florida ha aumentado su tasa de desempleo a un ritmo un poco más acelerado que el resto del país, aunque Miami presenta cifras más alentadoras que las otras ciudades del estado. Kelly pronostica que a finales del 2010 los precios en Miami comenzarán a estabilizarse e incluso a subir moderadamente. “Es una formula sencilla. Los empleos proveen a la gente de ingreso estable, y éste de la habilidad de poder asegurar crédito. El crédito es esencial para mejorar los precios.”



Cuando del plano comercial se trata, la parte de los bienes raíces industriales se está beneficiando directamente con el aumento en las exportaciones e importaciones, ya que en este campo el negocio de propiedades depende directamente del movimiento de mercancías entrando y saliendo del Puerto de Miami. “De hecho, la transacción más grande de los últimos meses, en cuanto a precio al menos, en el área de Miami-Dade, fue un centro de distribución en Opa Locka, por el que se pagaron 75 millones de dólares. Un muy buen precio para un centro de este tipo.”

En cuanto a las oficinas, Kelly augura que pasará bastante tiempo antes que el espacio libre sea absorbido. ¿Y qué absorbe el espacio libre de oficinas? Nuevos trabajos. “Durante muchos años la generación de empleo en Miami estuvo bien distribuida entre los bancos, el turismo y la industria de viajes, y por supuesto la construcción, ahora no va a ver mucho en la construcción y aunque los grandes bancos lo harán muy bien este año, los pequeños tardarán un poco más en recuperarse, así que la industria que más debería proveer ha de ser la de viajes y turismo.” Eso no solo puede significar una mejor industria hotelera, sino que los almacenes de ventas al detal comiencen a aumentar sus ganancias, mientras la gente vuelve a ocuparse.

Con respecto a nuevas construcciones en el Sur de la Florida, este experto en bienes raíces es claro: “A excepción de las oportunidades con usuarios particulares que quieran construir una propiedad con sus especificaciones, por ejemplo un supermercado o una droguería, y negocios de importaciones y exportaciones que quieran tomar ventaja del puerto de Miami, el Everglades y el de Fort Lauderdale, los constructores tendrán que quedarse en el campo de golf durante dos años más, antes de regresar al trabajo”.