

Edgardo Defortuna: "Miami tendrá una reducción de su inventario"

El desarrollador argentino, que desembarcó en los Estados Unidos en la década del ochenta, analiza en detalle el potencial de la ciudad

SÁBADO 23 DE SEPTIEMBRE DE 2017 | [Lucila Marti Garro](#) [SEGUIR +](#) PARA LA NACION



El empresario argentino que en 1983 fundó Fortune International Group en Miami explica cómo funciona el desarrollo del mercado inmobiliario en la ciudad americana.

-¿Cómo analiza el mercado en Miami, cree que hay exceso de unidades en construcción, y que los precios bajarán?

- No veo que vayan a caer significativamente, porque el comprador ha puesto 50 por ciento de depósito en su compra y puede financiar el otro 50 por ciento, de manera que sin poner más dinero, toma posesión sin problema. Lo que sí veo es una reducción de potencial inventario para futuros proyectos.

En Miami hay dos mercados, uno más para el inversor en el área de Brickell. Ahí hay mucho producto disponible, ya que se construyó demasiado. El otro mercado es más de lujo y está sobre la playa. Hay menos producto, los terrenos son más difíciles de conseguir, y está prevendido. No hay proyectos en camino de ser lanzados porque no hay tierra, y porque la demanda ha caído un poco. Pero si me pregunta en rasgos generales ¿va a haber nuevos lanzamientos? Lo más probable es que no.

- ¿Podría ser un final de ciclo?

- Lo que pasó en el ciclo anterior es que pedían sólo el 10 o 20 por ciento de depósito y no hubo financiación cuando llegó la hora de tomar posesión. El comprador decidió abandonar su depósito y quedaron un montón de unidades disponibles que los desarrollistas pusieron a la venta a precios muy inferiores. Este ciclo es diferente. No hemos visto ningún edificio donde una cantidad de dueños resignaran sus señas. Después lógicamente algunos lo ponen a la venta, pero en general lo usan o lo alquilan, ya que el mercado de alquiler se ha mantenido fuerte.

- ¿Hay muchos proyectos de pozo en ejecución?

- Recientes estudios revelan que hay aproximadamente 14.901 departamentos en preconstrucción en Miami -incluyendo Brickell, Miami Downtown, Edgewater y las playas: Miami Beach, Hollywood, Sunny Isles- y estiman que el 80 por ciento ya está vendido.

- ¿Cuáles son los precios promedio para nuevas unidades?

- Dependen del área y el tipo de proyecto. Las más exclusivas frente a la playa en Sunny Isles van de US\$12.000 a US\$ 15.000/m², según precios promedios de nuestros dos proyectos allí: The Ritz-Carlton Residences Sunny Isles Beach y Jade Signature. Si hablamos de propiedades con un perfil más de inversionista en áreas como Brickell, Midtown, y Edgewater que está en pleno auge, el promedio oscila entre de US\$ 4800 y US\$ 8000/m².

- ¿Hay una tendencia de asociar los proyectos con las marcas de lujo?

- Como desarrollista hay mucho producto y una forma de diferenciarnos es con marcas. En algunos casos como Missoni o Fendi, marcas de lujo no asociadas al real estate. En otros casos se relacionan con la hotelería. Nosotros trabajamos con el Ritz Carlton. Teníamos la oportunidad de ponerle una marca de lujo de producto y nos inclinamos por ésta que ofrece servicio garantizado, entrenamiento de la gente, que saben y conocen lo que requiere el residente que busca algo de lujo. La marca te da un estilo, y la de hotelería te indica el servicio y tipo de tratamiento.

- ¿Cómo se compara el mercado de Miami con el de New York?

- Este último es más maduro. Hasta hace unos 15 años atrás, Miami atraía al inversor latinoamericano. El resto del mundo era casi insignificante con respecto a los capitales de New York. Hoy se ha balanceado más, hay mucho inversor europeo y asiático. Incluso el mismo comprador de Nueva York está apostando a Miami.

-¿A futuro se podrían equiparar los precios?

- Mientras más escasas sean las tierras en Miami, sobretodo frente al mar, hay espacio para crecer. Antes las propiedades en Nueva York estaban 4 veces por encima de Miami en precio. Hoy lo mejor de esa ciudad está al doble que lo mejor de Miami. Hemos crecido fuerte.

LINK: <http://www.lanacion.com.ar/2065615-edgardo-defortuna-miami-tendra-una-reduccion-de-su-inventario>