

# INMOBILIARE

No. 146 / 2024

# 25

AÑOS

## BECK MÉXICO:

Liderando el futuro  
del Diseño-Construcción



**REB**  
SUMMIT  
Guadalajara

Inquilinos de oficinas  
demandan espacios  
acondicionados y flexibles

Radiografía del mercado  
de oficinas en CDMX



REVISTA INMOBILIARE PRECIO MÉXICO \$120.00 IVA INCL.

# PROPIEDADES COMERCIALES: LA MINA DE ORO EN FLORIDA QUE ATRAE A INVERSIONISTAS

POR ANDREINA CASTRO

**E**n los últimos años, desde la pandemia por Covid-19, ha crecido la preferencia por invertir en propiedades comerciales en lugar de residenciales, lo que refleja una nueva tendencia en el mercado inmobiliario del sur de Florida.

Con la decisión de algunas grandes empresas de trasladarse a Miami, submercados como Wynwood se están convirtiendo en nuevos puntos importantes del mercado. Wynwood ha estado atrayendo a clientes de renombre como Spotify, Live Nation, Chase, BlockChain, y más, debido a la fusión de arte y tecnología que está cambiando el paisaje cultural de la zona.



¿Por qué esta preferencia?

La alta demanda

- Reubicación Empresarial
- Florida ha vivido un aumento en las empresas que se trasladan al estado, lo cual ha creado un mercado próspero para propiedades comerciales.
- Amazon, Citadel, Microsoft, Kirkland y Apple son algunas de las empresas que han aumentado su presencia en el sur del estado.
- Según el reporte más reciente de Blanca Commercial Real Estate, durante el segundo trimestre de 2024, se registraron 740,000 pies cuadrados de actividad de arrendamiento en el mercado de oficinas del condado de Miami-Dade, llevando el total de arrendamientos para la primera mitad del año a 1.44 millones de pies cuadrados.

#### **Aceleración del comercio electrónico**

- La pandemia aceleró el desarrollo de nuevas formas de ventas como el e-commerce lo cual ha desencadenado nuevas necesidades para almacenar productos cerca de áreas metropolitanas.

#### **Rentabilidad, apreciación y estabilidad a largo plazo**

- Las propiedades comerciales a menudo ofrecen ingresos estables y a largo plazo a través de los arrendamientos y con una demanda continua, los valores de los bienes raíces comerciales están destinados a aumentar.
- El sector inmobiliario comercial de Miami está experimentando un crecimiento sin precedentes, con una gran demanda de oficinas de clase A. Downtown Miami se ha convertido en el epicentro, atrayendo a las organizaciones que buscan suites ejecutivas de primera calidad que ofrezcan comodidad y conectividad de vanguardia, aseguró Gus Alfonso, socio gerente de Florida Value Partners y co-desarrollador de HUB Miami.

#### **Diversificación de bienes**

- Al combinar propiedades residenciales y comerciales, los inversores pueden asegurar una mayor estabilidad en su portafolio, reduciendo la exposición a las fluctuaciones del mercado residencial.



La mezcla entre residencial y comercial: Los grandes desarrolladores inmobiliarios como PMG y The John Buck Company han notado el aumento en popularidad de los espacios de oficina y están respondiendo a esta demanda con proyectos innovadores.

- HUB Miami será una torre de uso mixto de 41 pisos, ubicada en el corazón de la ciudad, que combinará perfectamente el ocio y el trabajo, con 306 residencias en condominio y 245,000 pies cuadrados de espacio de oficinas Clase A.
- One Twenty Brickell Residences será una lujosa torre residencial de 34 pisos ubicada en Brickell. Consistirá de 240 residencias completamente terminadas y amobladas, cada una con una suite de oficina exclusiva adjunta.

Para Javier Martín Álvaro, Vice Presidente de Blanca Commercial Real Estate, Miami ha sido históricamente una ciudad con una ubicación privilegiada en las Américas, lo que la ha convertido en el punto de entrada ideal para empresas que buscan operar tanto en América del Norte como en América Central y del Sur. Esta posición estratégica sumada a un entorno favorable y flexible para los negocios, importantes incentivos fiscales, una mano de obra calificada y multilingüe, y unos costes inmobiliarios más bajos, han posicionado a Miami actualmente como uno de los destinos más atractivos para hacer negocios a nivel global. Industrias clave como la inmobiliaria, financiera y de servicios han capitalizado estas ventajas durante décadas, y han ido creciendo paulatinamente.





Dentro del reporte de Blanca Commercial Real Estate mencionado anteriormente, también destaca los precios de alquiler que se están manejando en las áreas más populares de la ciudad, asimismo, como la tasa de vacante disponibles, algunos datos importantes:

**Precios de alquiler:**

- Las tarifas de alquiler globales de Miami-Dade aumentaron un 5,0% Inter trimestral y un 9,4% interanual.
- Las tarifas de Brickell se mantuvieron estables en términos Intertrimestrales, pero aumentaron un 7,3% interanual.
- En el centro de la ciudad se produjeron aumentos significativos del 15,0% Inter trimestral y del 19,1% interanual, debido principalmente a las elevadas tarifas solicitadas en el recién entregado 601 Miami.

**Tasas de vacantes:**

- La desocupación general del mercado de oficinas de Miami-Dade disminuyó 20 puntos básicos trimestre a trimestre y 120 puntos básicos año a año.
- La desocupación de clase A en el centro de la ciudad es del 21%, debido en gran parte a la entrega de 601 Miami sin ningún pre-alquiler.
- La vacante de Brickell se mantuvo estable con una absorción mínima y sin nuevas entregas.


**Miami vs New York**

Invertir en Estados Unidos puede tener ciertos riesgos, sin embargo, invertir en Miami con respecto a otras ciudades como Nueva York o San Francisco, Javier Martín Álvaro, Vice Presidente de Blanca Commercial Real Estate aseguró que algunos inversores expresan preocupación sobre la sostenibilidad a largo plazo de este movimiento migratorio.

Un cambio en las políticas fiscales de estados como Nueva York o California podrían ralentizar este flujo migratorio, el cual ya está muy consolidado, ya que numerosas compañías financieras de primer nivel como Blackstone, Apollo, o Citadel han entrado en el mercado o han incrementado su posicionamiento en Miami, que ha recibido el apodo del “Wall Street of the South”. Dichas compañías financieras están arrastrando en masa a las compañías de otras industrias como la de servicios profesionales.

**El impacto del teletrabajo en el sector inmobiliario comercial**

A raíz de la pandemia, surgió un nuevo fenómeno que afectó concretamente al sector corporativo, muchas empresas optaron por reacomodar sus oficinas y sus horarios de trabajo a un modelo híbrido, donde algunos de los empleados asisten físicamente a la oficina entre tres y cuatro veces por semana. Para Martín Álvaro, esta nueva dinámica ha obligado a las corporaciones a reevaluar sus necesidades de espacio y, en algunos casos, a reducir o rediseñar sus oficinas.

En Miami, si bien el teletrabajo ha ganado terreno, la ciudad ha recibido un flujo constante de empresas nacionales que buscan reubicar sus sedes corporativas a Miami o aumentar su posicionamiento en el mercado. Además, Miami ha atraído a trabajadores remotos que ya no necesitan estar vinculados a oficinas físicas en ciudades como Nueva York o San Francisco, pero que desean residir en un lugar con una alta calidad de vida. Este fenómeno ha incrementado la demanda de espacios comerciales adaptables o de coworking, que permiten a las empresas ajustar sus necesidades inmobiliarias con mayor flexibilidad. 

**\*Nota del editor:** Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.