

Miami a las puertas de otra crisis inmobiliaria

Por ELAINE WALKER

¿Quiere alquilar unas oficinas modernas? ¿Está tratando de reducir sus gastos?

Pues ahora es un buen momento para alquilar espacio de oficina en el downtown de Miami o el distrito financiero de Brickell Avenue, gracias al exceso de espacio que comenzará a inundar el mercado el próximo año.

Pero para el resto del sector inmobiliario comercial del centro --financistas, corredores, banqueros, trabajadores de la construcción-- se está cocinando un desastre potencial como no se ha visto desde los años 80.

La recesión ya ha hecho que las empresas se reduzcan y cierren sus puertas. Al mismo tiempo, no hay nuevo inquilinos en la zona y el índice de desocupación se ha disparado al 15 por ciento, un nivel no visto desde el 2004.

Mientras tanto, dos enormes torres de oficinas --Met 2 Financial Center y 1450 Brickell-- deben completarse el próximo año. Otra torre, Brickell Financial Centre, podría inaugurarse en el 2011.

La salud futura de un downtown revitalizado depende de la capacidad del mercado de absorber casi 2 millones de pies cuadrados de nuevo espacio de oficinas, casi el equivalente al amplio Sawgrass Mills. En una buena situación económica, el mercado absorbe por lo general 250,000 pies cuadrados al año.

Los analistas calculan que alquilar todo ese espacio pudiera demorar entre tres y siete años, lo que acabaría con muchas esperanzas de nuevos edificios y los empleos que su construcción genera.

Cómo se desarrolle la situación podría tener consecuencias serias para una recuperación económica que ha comenzado a echar raíz en otras partes pero que todavía no ha llegado al sur de la Florida.

"A corto plazo será un gran reto", afirmó Alyce Robertson, director ejecutivo de la Dirección de Fomento del Centro de Miami, que trabaja para reclutar nuevas compañías para que se establezcan en esa zona.

Hasta que eso suceda, la competencia por los inquilinos se mantendrá fuerte, lo que significa una gran ventaja para firmas como Hunton & Williams.

"Es bueno que lo busquen a uno", indicó Marty Steinberg, socio gerente de la oficina miamense de ese bufete. "Somos uno de los mayores inquilinos en el mercado y eso nos coloca en una buena posición".

Pero esto demorará años en definirse. La gran pregunta es qué edificio quedará vacío.

"El índice de desocupación aumentará 10 por ciento más para finales del próximo año", dijo Chris Lovell, de la firma de servicios inmobiliarios Studley. "Será el equivalente a la situación de los apartamentos".

El mayor peligro se divisa para los edificios que tienen mucha deuda, que enfrentan una declinación de su valor de mercado y un alza de oficinas vacías.

"Los edificios que están en una situación precaria hoy son los que se negociaron o se refinanciaron en los últimos cinco años", dijo Jonathan Kingsley, de la firma de corretaje Grubb & Ellis. "Los dueños de edificios listos se dan cuenta que es mejor mantener a un inquilino ofreciéndole descuentos que perderlos a manos de un edificio nuevo".

En el 2007 los mayores edificios en el mercado alquilaban a un precio de entre \$40 y \$45 el pie cuadrado. Hoy esos mismos edificios se arriendan entre \$30 y \$35 el pie cuadrado, las mismas cifras de antes del auge de la construcción.

Para los inquilinos con negocios estables y buen crédito, es una buena oportunidad para mejorar sus oficinas y asegurar precios bajos. Muchos están firmando arrendamientos por 15 años, en vez de los 10 normales.

"Los inquilinos tienen más opciones que nunca antes", dijo Barbara Liberatore Black, socia fundadora de Cresa Partners, que representa a unas 10 empresas que buscan espacio de oficinas. "Estas empresas tienen mucha curiosidad por saber qué pueden conseguir".

Hunton & Williams estudia la posibilidad de quedarse en 1111 Brickell Ave. Los factores a considerar son: la estabilidad del dueño del edificio, los vecinos, si el edificio no daña el medio ambiente y otros. "No es sólo un asunto de dinero", declaró Steinberg.

Pero algunos sugieren que un inquilino cuyo arrendamiento venza en el 2011 o el 2012 debe esperar al próximo año para tomar una decisión. A medida que los nuevos edificios se incorporan al mercado, dicen los expertos, se determinará mejor la situación.

"Desde el punto de vista del propietario del edificio, la situación va a empeorar", expresó Lovell.

La solución de Brickell Financial Centre es esperar. Forum Group redujo significativamente sus actividades de construcción hace más de ocho meses y ha decidido esperar a que la situación mejore antes de terminar el edificio en 600 Brickell Ave.

Los propietarios dicen que el inmueble, que hace un año se esperaba que debía terminarse para principios del 2010, está al 75 por ciento y la instalación de los vidrios comenzará en enero.

"Estamos en una posición única de poder definir nuestro cronograma de construcción y reevaluar el mercado", afirmó Loretta Cockrum, presidenta ejecutiva y del directorio de Forum Group. El edificio no tiene deuda, por lo que según Cockrum puede darse el lujo de esperar.

Pero los corredores de bienes raíces dicen que la demora se debe más a la incapacidad del Forum Group de conseguir financiamiento en términos favorables. Cockrum y el presidente John Breistol dicen que no es cierto y que pueden terminarlo en cualquier momento.