

Taxas de ocupação residencial do distrito de Downtown Miami disparam para 85%

O estudo detectou que, na região de Downtown Miami (distrito central de Miami), quase 8 de cada 10 unidades construídas durante o boom imobiliário foram vendidas.

O aumento da demanda por imóveis residenciais urbanos acelera as atividades de venda e locação e estimula a atividade comercial.

MIAMI, FLÓRIDA – 22 de fevereiro de 2011 – O distrito de Downtown Miami emerge agora como um dos centros urbanos de crescimento mais rápido do país, fruto de aumentos significativos do crescimento populacional e da atividade comercial ao longo dos últimos dois anos. Um estudo independente de fechamentos de transações imobiliárias de imóveis residenciais e de ocupação encomendado pela Miami Downtown Development Authority (autoridade de desenvolvimento imobiliário do distrito de Miami Downtown) revela que atualmente 85% das 23.628 unidades de condomínios e apartamentos construídas desde 2003 estão ocupadas, refletindo um aumento de 31% desde junho de 2009.

O relatório, conduzido por Lewis Goodkin e Craig Werley, da Goodkin Consulting/Focus Real Estate Advisors, indica uma demanda robusta por imóveis residenciais urbanos em Miami pela primeira vez na história da cidade. Segundo o estudo, 78% das unidades de condomínios construídas durante o boom de construções imobiliárias na região central de Miami foram vendidas, alta de 10 pontos percentuais em relação a apenas um ano atrás, atingindo 315 unidades por mês. Devido a isso, o estoque não vendido na região central agora caiu para aproximadamente 4.960 unidades – uma queda de 40% desde 2009. Ao mesmo tempo, a velocidade mensal média de locação registrou um aumento de 7% no ano passado.

"As atividades de venda e locação em Downtown Miami superaram até mesmo as projeções mais otimistas", afirmou Lewis Goodkin, da Goodkin Consulting. "Supondo que essas taxas persistam, o estoque remanescente de Downtown Miami teoricamente pode ser inteiramente vendido dentro de 26 meses." Isso é bastante notável, considerando que alguns analistas acreditavam que seriam necessários quase dez anos para que esse estoque fosse absorvido."

O estudo de conclusões de transações imobiliárias de imóveis residenciais e de ocupação da Miami MDA também detectou os seguintes pontos principais:

- **A atividade de vendas está acelerando:** O total das vendas de condomínios em Downtown Miami registrou um aumento de aproximadamente 36% em termos anuais de 2009 a 2010, com 3.780 unidades vendidas em 2010. Foram vendidas 78% das 22.439 unidades de condomínios concluídas desde 2003.

- **Os preços estão aumentado:** Os preços médios de venda em 2010 registraram alta no quarto trimestre e em termos anuais. O preço médio de venda de unidade em 2010 foi de US\$ 347.729, uma alta de 15% em relação ao preço médio de US\$ 302.254 em 2009. O preço médio de venda de condomínios por metro quadrado/pé quadrado apresentou alta de 10%, para US\$ 2.370 por metro quadrado (US\$ 300 por pé quadrado).
- **Absorção antes do programado:** Se os níveis de vendas atuais persistirem, o estoque remanescente de imóveis em condomínio de Miami pode ser absorvido dentro de 26 meses.

Sinalizando mais estabilização do mercado, a dívida de US\$ 142 milhões da Everglades on the Bay foi adquirida pela Rockwood Capital Partners no quarto trimestre de 2010. O número de unidades novas desocupadas em condomínios na área central diminuiu em mais de 3.300 desde maio de 2009.

Grande parte das atividades de venda ocorrendo pode ser atribuída a uma infusão de capital vindo do exterior. Os investidores de mercados em recuperação, como Brasil, México, Colômbia e Argentina, estão cada vez mais vendo Downtown Miami como um local atraente para se investir. Segundo o corretor de imóveis residenciais Ron Shuffield, presidente da Esslinger-Wooten-Maxwell Realty (EWM), os compradores internacionais respondem agora por aproximadamente 60% das vendas que ocorrem no centro urbano de Miami.

"Em nenhum outro lugar do país se observa esse tipo de demanda originada do exterior." Diferentemente do perfil dos investidores durante a bolha imobiliária, aqueles que compram unidades em Downtown Miami hoje têm em mente o valor a ser ganho e são investidores de longo prazo", diz Goodkin.

Craig Werley, diretor da Focus Real Estate Advisors, acrescenta que a demanda de locatários exerce um papel fundamental no estímulo das atividades comerciais no centro urbano de Miami. A maior parte dos locatários compõe-se de residentes em tempo integral, muitos dos quais contam com uma renda disponível que se reflete em um aumento da demanda por bens e serviços.

Segundo o perfil populacional e demográfico de maio de 2010 da Miami DDA, mais de 70.000 pessoas vivem agora no centro de Miami, um aumento de mais de 80% em relação a 10 anos atrás. A população deverá aumentar para 85.000 até 2014 à medida que o estoque remanescente de imóveis residenciais novos seja absorvido. Em função disso, os mercados varejistas e do setor de hospitalidade da região central têm prosperado em uma época onde a maioria dos setores da economia enfrenta dificuldades. Foram abertas 120 novas empresas na região central desde 2008, que se juntaram a um grande número de hotéis de alto nível, que inclui o Kimpton EPIC Hotel, o Viceroy Miami, o Tempo Miami e o primeiro JW Marriott Marquis do mundo. Na verdade, Downtown Miami agora conta com mais hotéis de quatro estrelas per capita do que qualquer outro lugar no sul da Flórida.

"Um dos resultados mais importantes do boom de ocupação residencial é o status de destino recém-descoberto e a expansão comercial de Downtown Miami", declarou Alyce Robertson, diretora executiva da Miami DDA. "O que já foi considerado um distrito de trabalho que operava exclusivamente no horário comercial emerge agora como uma cidade vibrante que funciona dia e noite, repleta de uma ampla variedade de experiências culinárias, de entretenimento, culturais e artísticas. Downtown Miami tornou-se um local de destino urbano por seus próprios méritos."

Sobre o estudo de conclusões de transações imobiliárias de imóveis residenciais e de ocupação

O estudo de conclusões de transações imobiliárias de imóveis residenciais e de ocupação pesquisou as taxas de ocupação e de conclusão de transações imobiliárias em 76 prédios de condomínio e oito prédios de apartamentos para locação que entraram em operação na região de Downtown Miami desde 2003, respondendo por um total de 23.628 unidades residenciais. Os prédios pesquisados localizam-se todos no interior da área delimitada pela Rodovia Estadual 195 ao norte, pela Interestadual 95 a oeste, pela Rickenbacker Causeway ao sul e pela Baía de Biscayne a leste. O estudo foi conduzido pela Goodkin Consulting/Focus Real Estate Advisors em parceria com a Miami Downtown Development Authority. O relatório é uma pesquisa de final de ano realizada entre meados de dezembro de 2010 e meados de janeiro de 2011.

Sobre a Miami Downtown Development Authority

A Miami Downtown Development Authority - DDA (autoridade de desenvolvimento imobiliário do distrito de Miami Downtown) está empenhada com a melhora da qualidade de vida para empresas, funcionários, residentes e visitantes de Downtown Miami. Na condição de uma agência independente da cidade de Miami, a Miami DDA oferece suporte à expansão de empresas, melhorias de infraestrutura e serviços para os residentes e os envolvidos com o distrito de Downtown Miami. Além de seus programas e iniciativas, a Miami DDA conta com uma parceria com o município e com outras entidades governamentais para fortalecer a posição de Downtown Miami como um centro internacional de comércio, cultura e turismo. A organização é dirigida por um conselho de 15 membros composto por três pessoas nomeadas pela administração pública e 12 proprietários imobiliários, residentes e/ou trabalhadores de Downtown Miami. Para obter mais informações sobre a Miami DDA e Downtown Miami, navegue até a página www.MiamiDDA.com.

###