

América

¿Conviene la inversión inmobiliaria en Miami en este 2024?: cuáles son los riesgos y condiciones

Caída de las tasas, alta demanda, prima de los seguros y cambio climático son algunos conceptos en torno a la compra de inmuebles en el estado de Florida. ¿A quiénes les conviene invertir en este momento? Dos expertos responden.

Por María Jesús Doberti / Foto: Archivo Publicado: 📅 Miércoles 3 de enero de 2024 I 🕒 17:20



Comparte en:



El mercado inmobiliario de Miami sigue mostrando buen desempeño en medio de la gran demanda, potenciada por inversionistas tanto internacionales como locales, y a su limitado inventario. Es más, la ciudad ocupa el cuarto lugar en revalorización anual del precio de la vivienda en Estados Unidos, según el índice US CoreLogic S&P Case-Shiller.

Según la última actualización del reporte de precios de viviendas de la Miami Association of Realtors, las tasas hipotecarias seguirán con una tendencia a la baja en 2024 y podrían alcanzar el 5,25% a finales de año.

A modo de ilustración, en septiembre de 2023, por US\$ 600.000 se podía conseguir una casa y por unos US\$ 415.000 un departamento, lo que representa una baja considerable desde el máximo histórico de US\$ 631.670 y US\$ 420.000 respectivamente, que se registró en julio.

Latinos en Miami

Latinoamérica siempre ha sido el principal mercado de los proyectos en Miami, concentrando el 60% de las ventas, según dijo a este medio Carlos Balart, especialista en Desarrollo de Negocios de Fortune International Group (FIG) y fundador de Miaminmobiliario.

El factor más relevante para el flujo de capital desde América Latina hacia Miami ha sido la inestabilidad política, mientras que el perfil de los inversionistas es similar en la región: personas con alto patrimonio o profesionales con un nivel de ingresos elevado y ahorros.

Argentinos y venezolanos ya llevan décadas en este mercado, mientras que los chilenos empezaron a movilizarse después de la crisis política y social de 2019.

Sin embargo, Balart se mantiene en una posición más conservadora sobre este particular. “El argentino no le cree a su país, sabe que en cuatro años hay elecciones de nuevo, que detrás del presidente está toda esta clase política a la que no le tienen confianza. Lleva 40 años invirtiendo acá y no va a cambiar esa costumbre”.

Colombia, por su parte, siempre ha sido un actor fuerte en el llamado Estado del Sol, aunque según Balart su presencia "explotó puntualmente cuando asumió el Presidente Gustavo Petro", por su discurso de ir detrás de los súper ricos.



Carlos Balart, International Business Development de Fortune International Group y fundador de Miaminmobiliario.

¿Cómo acertar?

2019 fue el empujón inicial para que los chilenos posaran su mirada en el rubro inmobiliario en Miami. Ambos expertos esperan que esto se mantenga en el tiempo e incluso que sea [impulsado por el tratado de doble tributación recientemente aprobado](#).

“Creemos que Chile ya se abrió a invertir acá y va a seguir haciéndolo. Pero no como se vio hace dos años, que la gente ponía la plata en cualquier cosa. Vimos inmobiliarias chilenas que compraban cualquier terreno y ahí están botados”, dijo el fundador de Miaminmobiliario, portal que asesora y facilita la inversión de chilenos en Florida.

Después, idealmente, conocer qué porcentaje de preventa ya lleva el proyecto, indicó Balart. Porque la obra va a conseguir el préstamo y va a empezar la construcción una vez que haya vendido en torno al 50% del inventario. Con esa preventa “no hay ninguna posibilidad de que el edificio no se termine, porque hay seguros comprometidos”.

El banco es el último en sumarse y recién lo va a hacer cuando está todo conforme a la preventa. “En general, uno ve proyectos que nunca empiezan construcción, porque nunca tienen la preventa. O bien porque no consiguen el préstamo de construcción”, señaló.

¿Estamos ante una burbuja inmobiliaria?

Los expertos dicen que no.

A diferencia de lo que pasó en otros lugares, como en Phoenix -donde cayeron los precios con base a las tasas- en Miami sigue habiendo una demanda muy alta en parte por los compradores internacionales, pero también por el efecto que ha generado la migración local hacia Florida.

En 2022 fue el Estado que tuvo mayor inmigración local, superando por un 50% a Texas, que se ubicó en segundo lugar. “Hay una oferta reducida de vivienda y una demanda que crece y crece”, aseguró Balart.

A ello se suma el nuevo fenómeno de las grandes compañías que se están trasladando a la ciudad por precios más asequibles que Silicon Valley, como es el caso de Uber, Microsoft, IBM y Amazon.

Ciudad	Impuesto ganancias personales (estatal)	Impuesto ganancias personales (local)	Impuesto ganancias corporación (estatal)	Impuesto ganancias corporación (local)	Impuesto ventas (estatal)	Impuesto ventas (local)
Miami	0,00%	0,00%	4,46%	0,00%	6,00%	1,00%
New York	4- 8,82%	3,1-3,8%	6,50%	8,85%	4,00%	4,50%
Los Ángeles	10 - 13,3%	0,00%	8,84%	0,00%	7,25%	1,25%
Chicago	4,95%	0,00%	9,50%	0,00%	6,25%	1,75%
Houston	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	6,25%	2,00%

¿Qué pasa con el cambio climático?

El cambio climático ha tenido un fuerte impacto en la industria inmobiliaria y ello quedó en evidencia, sobre todo, en Acapulco (México), una ciudad que se destruyó tras [el paso del Huracán Otis](#).

Las construcciones nuevas se inundan mucho menos y por lo mismo también los seguros para estas son más baratos.

En julio de 2021, un edificio de condominios ubicado en Surfside construido hace 40 años se derrumbó. Este evento gatilló que las certificaciones de seguridad sean más rigurosas y también obligó a los edificios a contar con una reserva suficiente para cubrir un porcentaje del valor del inmueble.

Este porcentaje se debe cumplir para 2025, por lo que los gastos comunes (por mantenimiento de la edificación y sus áreas comunes) han subido. Hay edificaciones que no tenían la reserva y que han tenido que ir pagando todos los meses. Eso sí, en EEUU esto corre por cuenta del dueño, no del inquilino.

Comparte en:

