



# RULER

REAL ESTATE

MIAMI-FL

INFORME SOBRE LA ACTIVIDAD DEL MERCADO DE REAL ESTATE EN MIAMI

**CONSTRUIMOS SUEÑOS, CREAMOS OPORTUNIDADES.**  
SU SOCIO ESTRATÉGICO EN INVERSIONES INMOBILIARIAS EN ESTADOS UNIDOS.



# En este informe, ofrecemos una perspectiva integral y datos clave sobre el dinámico mercado de bienes raíces en Miami.

## **Posicionamiento en el Mercado Global de Lujo:**

Miami destaca como el séptimo mercado de lujo a nivel mundial, según un informe de Christie's International Real Estate. Este ranking lo sitúa entre ciudades reconocidas como Londres, Hong Kong y Nueva York, consolidando su atractivo para inversores en bienes raíces de alto nivel.

## **Potencial de Crecimiento:**

Los expertos anticipan un futuro promisorio para el sur de Florida, respaldado por un inmenso potencial de crecimiento y atractivos para inversores de propiedades de lujo. La ciudad se presenta como una opción más asequible en comparación con otras como Londres o Nueva York, ofreciendo inmuebles de lujo a precios más competitivos por pie cuadrado.

## **Dinámicas del Mercado de Real Estate:**

En los últimos años, Miami ha desafiado la tendencia nacional de espacios vacíos, manteniendo una tasa de vacancia del 1% al 2%. Este fenómeno

se relaciona con el aumento del 86% en el traslado de sedes corporativas a Florida, superando a otros estados y colocando a Miami entre las 10 ciudades con el mayor aumento neto en reubicaciones corporativas.

A pesar de enfrentar tasas de interés extraordinariamente altas, el mercado inmobiliario sigue siendo robusto, respaldado por un capital significativo a la espera de ser invertido. Aunque solo el 33% de las empresas ha completado su traslado a Miami, la tendencia de empresas e individuos de alto patrimonio trasladándose continúa. Sin embargo, el mercado enfrenta al desafío de un inventario limitado.



# En este informe, ofrecemos una perspectiva integral y datos clave sobre el dinámico mercado de bienes raíces en Miami.

## **Inversiones y Confianza en Activos Tangibles:**

Figuras destacadas como Warren Buffett respaldan el mercado, con Berkshire Hathaway invirtiendo más de \$800 millones en compañías constructoras de viviendas. Goldman Sachs y JP Morgan también reconocen un cambio hacia activos tangibles en lugar de acciones con altas deudas. Individuos notables como Eric Schmidt, Jeff Bezos y Ken Griffin, activamente adquiriendo propiedades en el sur de Florida, contribuyen al optimismo del mercado.

## **Tendencias de Migración y Demanda:**

Según Smart Advisor, Florida y Texas lideran en la atracción de jóvenes con altos ingresos (\$300,000), mientras que Nueva York y California experimentan pérdidas significativas. La migración de hogares de altos ingresos desde Nueva York hacia estados con impuestos más bajos, como Florida, se refleja en el traslado de contribuyentes y sus dependientes a Miami-Dade, con un ingreso promedio considerable de \$771,075.

## **Atractivo para gente de alto poder adquisitivo:**

Miami emerge como un centro para personas adineradas con más de \$10 millones en activos invertibles, ocupando el cuarto lugar en la tasa de crecimiento de millonarios en la última década con un impresionante 75%. La preferencia de la mayoría de los multimillonarios por residir en Miami resalta su posición como un destino de alta gama.

En resumen, el mercado inmobiliario de Miami se encuentra en una posición sólida y en crecimiento, impulsado por factores como la atracción de inversores, tendencias migratorias y la confianza en activos tangibles. Aunque desafíos como tasas de interés elevadas persisten, se vislumbra un futuro optimista con la posibilidad de un nuevo impulso a medida que estas tasas disminuyen en los próximos años.

**PROYECCIONES:**  
MIAMI BEACH: ROI PROMEDIO 30,4%



Items	Estimado
Costo de Adquisición	\$ 4.400.000
Legales y contables	\$ 7.500
Costo de construcción	\$ 1.680.000
Costo del contratista (20%)	\$ 420.000
Servicios públicos y mantenimiento	\$ 27.500
Seguro de la propiedad	\$ 45.000
Impuestos de la propiedad	\$ 62.000
Costos financieros	\$ 93.000
Contingencias	\$ 45.000
Comisión	\$ 210.000
<b>Total</b>	<b>\$ 6.990.000</b>
Credito	\$ 4.550.000
Intereses y gastos del crédito	\$ 570.000
<b>Aporte del inversionista</b>	<b>\$ 2.440.000</b>

Probabilidad asignada	10%	15%	45%	30%
	Escenario 1	Escenario 2	Escenario 3	Escenario 4
Precio por pie cuadrado	\$ 2.170	\$ 2.230	\$ 2.280	\$ 2.340
Area vendible	4000	4000	4000	4000
Costos de cierre 1%	\$ 86.800	\$ 89.200	\$ 91.200	\$ 93.600
Comisión dle agente de ventas 6%	\$ 520.800	\$ 535.200	\$ 547.200	\$ 561.600
Ganancia Bruta (antes de impuestos)	\$ 512.400	\$ 735.600	\$ 921.600	\$ 1.144.800
Comisión por el desarrollo	\$ 102.480	\$ 147.120	\$ 184.320	\$ 228.960
Ganancia Neta (antes de impuestos)	\$ 409.920	\$ 588.480	\$ 737.280	\$ 915.840
ROI	<b>17%</b>	<b>24%</b>	<b>30%</b>	<b>38%</b>

#### Nota:

Los escenarios 1 y 2 son los menos probables debido a que el precio de venta estimado está por debajo de los valores actuales de mercado. En general, en el mercado inmobiliario americano, los precios de venta de las propiedades suelen apreciarse en promedio un 5% anual.

Los escenarios con mayor probabilidad de ocurrencia son el 3 y el 4. Aún así, en las estimaciones consideramos a los escenarios 1 y 2 casos posibles casos desfavorables con baja probabilidad de ocurrencia.

**PROYECCIONES:**  
BRICKELL: ROI PROMEDIO 32%





Items	Estimado
Costo de Adquisición	\$ 1.800.000
Legales y contables	\$ 7.500
Costo de construcción	\$ 2.000.000
Costo del contratista (18%)	\$ 500.000
Servicios públicos y mantenimiento	\$ 22.500
Seguro de la propiedad	\$ 45.000
Impuestos de la propiedad	\$ 50.000
Costos financieros	\$ 90.000
Contingencias	\$ 25.000
Comisión	\$ 210.000
Total	\$ 4.750.000
Credito	\$ 3.050.000
Intereses y gastos del crédito	\$ 370.000
<b>Aporte del inversionista</b>	<b>\$ 1.700.000</b>

Probabilidad asignada	10%		15%		45%		30%	
	Escenario 1		Escenario 2		Escenario 3		Escenario 4	
Precio por pie cuadrado	\$ 1.180	\$	\$ 1.210	\$	\$ 1.250	\$	\$ 1.290	
Area vendible (en pies cuadrados)	5000		5000		5000		5000	
Costos de cierre 1%	\$ 59.000	\$	\$ 60.500	\$	\$ 62.500	\$	\$ 64.500	
Comisión dle agente de ventas 6%	\$ 354.000	\$	\$ 363.000	\$	\$ 375.000	\$	\$ 387.000	
Ganancia Bruta (antes de impuestos)	\$ 367.000	\$	\$ 506.500	\$	\$ 692.500	\$	\$ 878.500	
Comisión por el desarrollo	\$ 73.400	\$	\$ 101.300	\$	\$ 138.500	\$	\$ 175.700	
Ganancia Neta (antes de impuestos)	\$ 293.600	\$	\$ 405.200	\$	\$ 554.000	\$	\$ 702.800	
ROI	<b>17%</b>		<b>24%</b>		<b>33%</b>		<b>41%</b>	

#### Nota:

Los escenarios 1 y 2 son los menos probables debido a que el precio de venta estimado está por debajo de los valores actuales de mercado. En general, en el mercado inmobiliario americano, los precios de venta de las propiedades suelen apreciarse en promedio un 5% anual.

Los escenarios con mayor probabilidad de ocurrencia son el 3 y el 4. Aún así, en las estimaciones consideramos a los escenarios 1 y 2 casos posibles casos desfavorables con baja probabilidad de ocurrencia.

**PROYECTOS COMPARABLES:**  
MIAMI BEACH: CASAS COMPARABLES VENDIDAS EN LA ZONA



**CASA 1**  
**1485 CLEVELAND RD**  
**MIAMI BEACH**

**PRECIO: \$13.000.000**  
**DÍAS EN MERCADO: 87**  
**SUPERFICIE: 5.600 SQ. F.**



**CASA 2**  
**1220 S BISCAYNE POINT RD**  
**MIAMI BEACH**

**PRECIO: \$11.500.000**  
**DÍAS EN MERCADO: 139**  
**SUPERFICIE: 5.413 SQ. F.**



**CASA 3**  
**6300 ALLISON RD**  
**MIAMI BEACH**

**PRECIO: \$8.750.000**  
**DÍAS EN MERCADO: 43**  
**SUPERFICIE: 4.035 SQ. F.**



**PROYECTOS COMPARABLES:**  
BRICKELL: CASAS COMPARABLES VENDIDAS EN LA ZONA



**CASA 1**  
**1525 S MIAMI AVE**  
**MIAMI, FL 33129**

**PRECIO: \$5.319.000**  
**DÍAS EN MERCADO: 43**  
**SUPERFICIE: 4.618 SQ. F.**



**CASA 2**  
**77 SW 18TH TER**  
**MIAMI, FL 33129**

**PRECIO: \$5.250.000**  
**DÍAS EN MERCADO: 62**  
**SUPERFICIE: 4.511 SQ. F.**



**CASA 3**  
**1710 S MIAMI AVE**  
**MIAMI, FL 33129**

**PRECIO: \$7.218.000**  
**DÍAS EN MERCADO: 120**  
**SUPERFICIE: 7.534 SQ. F.**  
**(TENER EN CUENTA QUE ESTA CASA ES MÁS ANTIGUA QUE LAS ANTERIORES)**





**SUEÑA. ESTÁ MUY CERCA.**



RULER

REAL ESTATE

MIAMI - FL.