

Miami – El Financiero

[EF elfinanciero.com.mx/opinion/claudia-olguin/2022/11/10/miami/](https://elfinanciero.com.mx/opinion/claudia-olguin/2022/11/10/miami/)

Claudia Olguín



[Claudia Olguin](#)

Miami

Tras la pandemia, el Sur de Florida ha captado una alta población migrante desde otras ciudades de Estados Unidos y América Latina.

noviembre 10, 2022 | 1:30 am hrs

Distintas ciudades en el mundo se han convertido en un refugio para preservar el patrimonio y generar plusvalías de inversionistas en propiedades residenciales y otros activos inmobiliarios.

Madrid, Londres, y a últimas fechas, Dubai y Miami son los destinos de inversionistas. Sin embargo, tras la pandemia el sur de Florida ha captado una alta población migrante desde otras ciudades de Estados Unidos y América Latina.

Este movimiento, producto de una política fiscal y de apertura ante la contingencia sanitaria, hizo que al menos 122 empresas de las 500 de *Fortune* muden su oficina a esta ciudad, hecho que ha consolidado el boom que se vive en sus distintos distritos.

Empresas comercializadoras de propiedades como IRG International Realty Group y Sieber International, al igual que LCR Capital Partners, entre otras de gestión migratoria, ven cómo un promedio de 900 nuevos habitantes llegan diario a Miami, hecho que le

convierte en una ciudad multicultural.

En el ámbito migratorio, el puente se da a través de las ventajas de la Visa EB-5 que ha abierto el apetito de inversionistas extranjeros, de los que sólo los mexicanos invirtieron 275 millones de dólares en proyectos ubicados en Texas, Ohio y Florida para obtener la *green card* de Estados Unidos.

Quienes observan esta dinámica en los últimos 3 años aseguran que el valor de las propiedades en Miami se ha incrementado al menos 15% y que los condominios no duran más de 60 días en el mercado desde el inicio de la venta hasta el cierre.

Si bien, estos números alcanzaron su pico más alto en 2021, actualmente se proyecta para los próximos 4 años más de 32 condominios que agregarán al inventario 6 mil unidades adicionales.

Esto deja en el escenario la duda en cómo incidirán aspectos como la inflación, demanda y oferta ante el poco inventario que permita sostener la demanda de quienes ven cómo el costo de vida es del 50% de lo que actualmente representaría vivir en ciudades como Nueva York.

Con todo, la reconversión del centro y el distrito de Brickell ha generado que no sólo se dinamicen los corredores, sino que la ciudad empiece a alojar proyectos del segmento de ultra lujo, como las Waldorf Astoria Residences o el proyecto Cipriani Residences.

Otro efecto es el impacto que han creado en la ciudad los eventos deportivos, mismos que dinamizaron la tasa de ocupación en la industria hotelera que llega a 92% y un mercado de residencias de alquiler de corta estancia que se estima en 48 mil millones de dólares.

Estadísticas de *realtors* documentan que en promedio los inversionistas mexicanos están invirtiendo en promedio en *second homes* 1.2 millones de dólares, y que junto con otros compradores extranjeros y latinos compran en más de 60% de contado.

Este patrón de inversión es relevante, dado que al paso de los meses las compras de propiedades han extendido superficies y tipo de activo. Actualmente el costo promedio de las propiedades de ultra lujo fluctúa en rangos de mil hasta 3 mil dólares por pie cuadrado.

La razón por la cual quienes le ven con potencial y la ubican como una ciudad a prueba de recesión, es que desde ahora se observa un mercado resiliente y en expansión que en reventa ha generado una plusvalía de hasta 15%.

Inversiones

Las oportunidades, pese a lo anterior, no sólo se ubican fuera del país. Ayer por la noche, la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) realizó un foro sobre oportunidades de inversión.

Jaime Fasja, que preside el organismo considera que las condiciones económicas no son condición para minar las oportunidades y potencial del país, en especial, luego de que el sector recupera su ritmo tras la pandemia. Desde su visión, el potencial generado desde la manufactura, logística y turismo puede verse reflejado en el sureste, norte y Bajío, al igual que el avance de las prácticas sustentadas en los criterios ESG que buscan la descarbonización de la industria.

Uno de los sectores ganadores del actual momento, sin duda, figura la hotelería. En función de lo anterior, la próxima semana Leisure Partners realizará el próximo 16 de noviembre el 6° Foro de Expansión Turística. En la propuesta del encuentro, liderado por John McCarthy, figura la situación actual de la industria a nivel global desde la visión de Grupo Posadas, Prisma Aimbridge, Royal Holiday y Camino Real. De la misma manera, se analizará la perspectiva del capital y financiamiento a partir de la visión de Banco Sabadell, Credit Suisse y BANCOMEXT.

Sin duda, un encuentro que abre boca sobre el futuro de uno de los sectores que se reinventó tras la pandemia.

Facebook: Claudia Olguín Mx

Twitter: @claudiaolguinmx