



Miami desplaza a los Hamptons como destino favorito de los latinos para las propiedades de lujo

■ Entre los motivos, Florida ofrece una ventana impositiva clave: cero impuestos sobre la renta. Además, el precio por metro cuadrado es mucho más bajo en el “estado del Sol”.

POR DAYANNE GONZÁLEZ

Miami continúa consolidándose como el epicentro del mercado inmobiliario de lujo en Estados Unidos, pasando a desplazar a los Hamptons, en Nueva York, como el destino preferido de los inversionistas de alto patrimonio.

Los latinos han impulsado el crecimiento, especialmente de Argentina, Colombia, Brasil y Chile.

Las ventas de propiedades en los Hamptons cayeron US\$ 200 millones en 2024 y totalizaron US\$ 327 millones en el ejercicio, según datos del promotor inmobiliario AGD Developers. En contraste, solo en septiembre de ese mismo año —el último registro que tiene Miami Realtors— se destinaron US\$ 208 millones para la compra de 1.600 viviendas en Miami.

Respecto de la tasa de apreciación de viviendas de lujo a 10 años, analizada por AGD Developers, Miami se mantuvo al alza en los últimos períodos y alcanzó su peak de 12% en 2022, mientras que los Hamptons no supera el 9% desde 2014.

Además, US\$1 millón per-

mite comprar al menos 60 metros cuadrados de propiedad en Miami, mientras que en Nueva York solo alcanza para 34.

“Miami se ha posicionado como una urbe cosmopolita que compite directamente con Nueva York, destacándose por su rica oferta cultural, deportiva y financiera. Esto garantiza que los migrantes estadounidenses puedan conservar su estilo de vida sin necesidad de hacer sacrificios”, afirmó a DFSUD el presidente del directorio de AGD Developers, Pablo Allamand.

Dentro de los motivos, el llamado “estado del Sol” ofrece una ventana impositiva clave para inversionistas: cero impuestos estatales sobre la renta, frente al 10,9% de Nueva York, por lo que muchos han decidido trasladar sus residencias.

Pero también se ha sabido adaptar a la realidad de los compradores, integrando la exclusividad y el lujo para todos los miembros de una familia. Uno de los colegios más prestigiosos, el “Gulliver Prep”, aumentó su capacidad de ingreso y admisión para atender el fenómeno

migratorio.

¿Quiénes invierten?

Considerando el monto de los desembolsos en 2024, Argentina lideró con US\$ 6 mil millones, seguido de Colombia con US\$ 5 mil millones; y Brasil con US\$ 1.400 millones. Además, Colombia mantuvo su posición como el país líder en búsquedas de propiedades en Miami durante 32 meses consecutivos, mientras que Argentina ocupó el segundo lugar.

Según Allamand, los compradores de los países mencionados son en su mayoría empresarios y familias de alto poder adquisitivo que buscan propiedades de lujo en ubicaciones estratégicas, con alta rentabilidad y flexibilidad en arriendos. “La cercanía con Latinoamérica y la gran comunidad hispana hace que se sientan más cómodos y mejor adaptados a la ciudad”, añadió.

Por otro lado, son los chilenos los que tienden a adquirir propiedades de mayor valor, con un precio promedio de US\$ 718.800 por unidad.

Si bien comenzaron adquiriendo departamentos

como residencias vacacionales o como una estrategia de salvaguardar el patrimonio, cuando ya se familiarizaron con el mercado incursionaron en pequeños negocios inmobiliarios.

Así, se introdujeron en una práctica que se conoce como “flips”, que consiste en comprar propiedades, renovarlas y revenderlas rápidamente. Tras años de buenos resultados, muchos han evolucionado hacia el desarrollo de proyectos del real state desde cero.

“Actualmente diversas inmobiliarias lideradas por chilenos están trabajando en proyectos que van desde pequeños conjuntos multifamiliares hasta exclusivas viviendas de alto estándar, un segmento que ofrece retornos financieros excepcionales”, comentó Allamand.

La infraestructura

Para sostener el crecimiento de bienes raíces de lujo, la infraestructura se ha transformado en las últimas décadas, impulsada por una combinación de inversión pública y privada. El desarrollo se ha enfocado en mejorar la conectividad, los servicios

urbanos y la calidad de vida.

Uno de los pilares ha sido la modernización del transporte, ya que el sistema de metrorail y metromover se ha expandido para conectar áreas clave como Downtown Miami, Brickell y el Aeropuerto Internacional, lo que facilita el acceso a zonas donde se concentran los desarrollos de lujo.

La revitalización urbana también ha jugado un papel crucial. En Brickell, el corazón financiero de la ciudad, se han construido nuevas torres residenciales de lujo junto con mejoras en las redes de agua, electricidad y telecomunicaciones para soportar edificios con tecnología avanzada y comodidades de primer nivel.

12%

ERA LA TASA DE APRECIACIÓN A 10 AÑOS EN 2022, EN MIAMI.

US\$ 718 MIL

EN PROMEDIO GASTAN LOS CHILENOS; EL TICKET MÁS ALTO ENTRE LOS INVERSIONISTAS.