

Miami: De destino turístico a epicentro de la inversión inmobiliaria global

La creciente demanda de propiedades y la alta plusvalía han convertido a Miami en un destino estratégico para inversores chilenos que buscan diversificar su portafolio en un mercado seguro y vibrante.

Aunque tradicionalmente ha sido conocido como destino turístico, desde hace unos años Miami se ha convertido en un atractivo polo de negocios y de inversión inmobiliaria.

No en vano, señala Cristóbal Jara-Hödar, agente inmobiliario en Miami y cofundador de Vincit Propiedades en Chile, "Florida tiene uno de los regímenes tributarios más favorables para empresarios e inversionistas", especialmente en estos ámbitos.

De ahí que grandes empresas como Amazon, Apple, Microsoft, Uber, Tesla y Citadel, lo que da cuenta del atractivo clima empresarial que ofrece el estado de Florida.

De esta forma, afirma Cristóbal Jara-Hödar, "Miami dejó de ser un mercado estacional, pasando a ser un hub financiero y se ha consolidado como un destino global tanto para inversionistas como para quienes buscan un estilo de vida vibrante y cosmopolita".

En este contexto, cada vez son más los chilenos que, en tiempos de inflación y cambios como los que vive el país, han buscado diversificar su portafolio, a través de la compra de una propiedad, en esta zona de Florida.

Es que, tal como comenta Cristián Martínez, CEO de Crece Inmobiliario, al momento de invertir la estabilidad política, social y económica de un país resulta clave, condición que Estados Unidos, por supuesto, ofrece.

A ello se suma, expresa, "la alta demanda de vivienda por parte de los americanos y de ciudadanos de otras partes del mundo, lo que hace atractivo tener un activo inmobiliario demandado para renta y que presente una buena plusvalía". En efecto, Miami tiene una plusvalía promedio del orden del 13% anual y que, en el primer semestre de 2024, fue de 8,8%.

Otras ventajas que ofrece esta zona es que, gracias a su cálido clima, puede ser visitada todo el año, lo que —a su vez— permite comprar propiedades bajo el modelo de renta corta o Airbnb, para usarla cuando se viaje a EE.UU. y arrendarla el resto del tiempo.

Igualmente atractiva es la posibilidad de obtener hasta 70% del financiamiento para adquirir una propiedad en Estados Unidos por el hecho de ser extranjero y que la tributación sea menor que en otros estados de ese país.



Cómo firmar la promesa desde otro país

A diferencia de una escritura, que debe firmarse en forma presencial, ante un ministro de fe (notario), la promesa de compraventa de una propiedad es posible formalizarla aún cuando el comprador y el vendedor se encuentren en países diferentes. De todas formas, para dar mayores garantías la firma electrónica disponible en la plataforma FirmaVirtual puede ir acompañada de una autorización notarial. "Además, antes de proceder con el trámite, nos encargamos de revisar exhaustivamente la documentación, para verificar que todo se encuentre en regla. El proceso es rápido y simple, pero no por eso menos seguro", explica Christian Rodiek, fundador de FirmaVirtual.

En suma, afirma Paula Sánchez, broker y propietaria de Unique International Properties, Miami se ha convertido en "un lugar muy interesante para el inversionista extranjero, un lugar seguro para refugiar su plata. Para los inversionistas chilenos ha sido muy atractivo poner sus fichas acá, ya que las propiedades tienen una apreciación promedio del 10% y además es un Estado que protege al dueño de la propiedad por sobre al arrendatario, las políticas de no cumplimiento de pago del arriendo son claras y duras en caso de atraso y dada la alta demanda y falta de inventario, las propiedades son fáciles de liquidar en caso de tener que vender".

TENDENCIAS

Invertir en preconstrucción es una de las opciones que ha tomado fuerza. La razón es simple: "hay muchos proyectos buenos y bien ubicados. Al comprar en verde, lo haces con descuento y puedes pagar en cuotas, pero es muy importante elegir bien el desarrollador y conocer las características del proyecto", preci-

sa Paula Sánchez. Una vez terminados los proyectos, los departamentos pueden llegar a valorarse hasta 40% más.

Complementa Cristóbal Jara-Hödar, al señalar que los proyectos en verde o blanco que ya cuentan con la licencia para arriendos temporales —es decir, que se podrán arrendar por plataformas como Airbnb— resultan atractivos para invertir.

Se trata de —detalla— "edificios totalmente residenciales, pero que serán operados como hoteles de lujo y que contarán con una administración interna que se encargará de todas las gestiones del día a día con los huéspedes. Es perfecto para alguien que lo quiere ocupar durante sus vacaciones y que el resto del tiempo le esté generando ingresos. Las tipologías más demandadas por los inversionistas en estos proyectos son los Estudios y los de 1 dormitorio / 1 baño".

En este sentido, pensando en renta corta, Cristián Martínez aconseja buscar propiedades en el Downtown mientras que para renta larga sugiere enfocarse

en zonas de Brickell, Aventura, Doral, Weston.

Sergio Fajardo, socio director de Smart Choice, a su vez, detalla que el Sur de Florida tiene sectores muy demandados, como Miami, Hollywood y Sunny Isles, entre otros, en la costa Este, y Sarasota, Naples y Marco Island, en la costa Oeste.

El mercado de la costa Oeste, precisa, es cada vez "más demandado, pues aún hay tierra relativamente barata y una calidad de vida y clima realmente atractivos: buena educación (colegios y universidades), playas, comercio y, en general, todo lo que se necesita para una calidad de vida que pocos lugares tienen". En esta área, las casas unifamiliares son la tónica.

Otras zonas consolidadas son Miami Beach, Downtown Miami, donde está realizando el segundo desarrollo inmobiliario más grande de EE. UU. llamado Miami World Center; Wynwood (que pasó de ser un barrio industrial a un reconocido distrito artístico, cultural y culinario) y Brickell.

Con todo, asegura Paula Sánchez, un bien raíz debe tener una buena ubicación y estar en un barrio consolidado, con acceso a buenos colegios, porque eleva la demanda de arriendos.

Asimismo, es ideal que el edificio no tenga más 30 años de antigüedad, para evitar posibles cuotas para reparaciones. Si lo que se busca es una casa, explica la propietaria de Unique International Properties, también es crucial fijarse si está en zona de inundación, la antigüedad del techo y si tiene ventanas anti huracanes.