el Nuevo Herald

ACCESO MIAMI

Compradores de afuera le suben los precios a las casas de Miami, pero es una buena inversión

POR SARAH MORENO

08 DE JUNIO DE 2021 01:20 PM, ACTUALIZADO 08 DE JUNIO DE 2021 04:27 PM



La sorpresa la dan ciudades pequeñas como Virginia Gardens y West Miami, que aumentaron su valor gravable de manera considerable.
BY ESTHER PICCOLINO

Escuchar este artículo ahora
04:45 Powered by Trinity Audio

Cuando los compradores de otros estados se mudan a Miami vienen buscando comprar casa a precios más baratos. Ese interés en el sur de la Florida está causando una bonanza de los precios para quienes quieren vender y una complicación más para los compradores locales, que en Miami-Dade se enfrentan a un precio promedio de $515,000 por las casas unifamiliares.

el Nuevo Herald

Los compradores de otros estados prefieren lugares soleados y asequibles, indicó un estudio reciente de Zillow, que analiza datos de la compañía de mudanza North American Van Lines. En ese caso Florida cumple los dos requisitos, porque si a los residentes de este condado los precios les parecen cada vez menos razonables, los que se están mudando a Miami-Dade están pagando por una vivienda $144,164 menos que en los códigos postales en que vivían. Al mismo tiempo esas viviendas que están comprando aquí son 264 pies cuadrados más pequeñas que en los lugares de donde vienen.

"El mercado esta bien fuerte y el crecimiento que estamos viviendo en el sur de la Florida es sano y verdadero", dijo a el Nuevo Herald Ricardo Wolf, cobroker de Wolf Real Estate Group, una oficina de bienes raíces de Fort Lauderdale.

CAMBIOS EN MERCADO DE BIENES RAÍCES DE FLORIDA

Wolf apuntó que el mercado de bienes raíces del sur de la Florida se ha transformado de ser uno que destacaba por las ventas a personas que querían hacer una inversión en real estate o comprar un lugar para vacacionar, a uno donde la gente más rica del mundo está comprando para vivir permanentemente.



Vista de South Beach y Ocean Drive en Miami Beach. Ventajas climáticas y naturales hacen que el sur de la Florida tenga un mercado de bienes raíces que destaca por su valor intrínseco. cristianl *GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO*

el Nuevo Herald

Wolf hace una diferenciación fundamental para entender el mercado, la diferencia entre precio y valor.

“El precio es una respuesta a la demanda y disponibilidad y es fácil analizarlo utilizando comparables”, expresó.

Estos comparables son los precios a los que se han vendido recientemente viviendas similares a la que se quiere tasar. Los utilizan los agentes de bienes raíces y tasadores de propiedades para establecer el precio al que se puede listar y vender una vivienda en el mercado.

Como los precios son respuesta a la demanda y en el sur de la Florida es alta, y al mismo tiempo hay pocas casas para la venta, pues lo precios están altos.

“El valor es algo un poco más complicado y requiere experiencia en identificar los benéficos que el terreno le otorga a su dueño”, apuntó Wolf.

El terreno, la tierra, es lo único que sube en precio, basado en demanda y disponibilidad, mientras que las construcciones valen menos a medida que se ponen viejas, apuntó.

“Para conseguir una propiedad que representa valor, estudia el terreno y deja la estructura para el final”, aconsejó.

FLORIDA, MERCADO SEGURO PARA INVERTIR

El sur de la Florida es seguro para invertir, considera el experto, porque es “un mercado intrínseco”, que atrae nuevos residentes, visitantes y empresas basado en elementos naturales, como playas, pesca y clima, que permite disfrutar de la naturaleza prácticamente el año entero.

Estas ventajas climáticas y naturales son las que han venido buscando los compradores de otros estados después del COVID-19, que han descubierto la importancia de contar con patios y amplios espacios al aire libre.

Así se ha producido un boom de precios en bienes raíces, incluyendo las propiedades de lujo –las que se venden por más de un millón de dólares–, cuyas ventas aumentaron un 225 por ciento el año pasado. Las ventas de casas con precios entre $400,000 y $600,000 también aumentaron un 81 por ciento el año pasado.

Por otra parte, Nueva York, de donde provienen muchos de los compradores de fuera del estado, es un mercado extrínseco, porque la demanda por las propiedades está dada por la industria y los empleos que este ofrece.

"Los mercados extrínsecos representan un riesgo real en un mundo en que los cambios suceden rápidamente", apuntó Wolf.

CONSEJOS PARA COMPRADORES EN FLORIDA

La cuestión para los residentes del sur de la Florida es cómo comprar un pedazo de ese paraíso de valores intrínsecos naturales, que se mantendrá sólido.

Con su experiencia de más tres décadas en el mercado de bienes raíces de Florida, Wolf aconseja a los compradores:

▪ Buscar una propiedad dentro del precio que estás listo para comprar.

▪ Tener suficiente dinero en *escrow* con un *realtor* para reaccionar rápido y presentar ofertas apenas encuentran algo que les interesa.

▪ Demostrar que tienen los recursos para que la venta llegue a término y la transacción se cierre. Los que tienen sus propiedades a la venta no lo van a quitar del mercado sin estar seguros de que tienen un comprador sólido y una fuerte probabilidad de cerrar la operación.

Las noticias locales nunca han sido más importantes

#TuNoticiaLocal

Suscríbase para obtener acceso digital ilimitado a las noticias importantes de su comunidad

#TUNOTICIALOCAL







ACCESO MIAMI

Miami vive un boom de los bienes raíces: ¿hay que vender ahora o se puede esperar?

POR SARAH MORENO

11 DE JUNIO DE 2021 05:01 AM, ACTUALIZADO 11 DE JUNIO DE 2021 06:45 AM



El mercado del sur de la Florida vive una bonanza que ha puesto a las personas que ya tienen una propiedad frente a una encrucijada: ¿vender para sacar ganancia de los buenos precios o esperar?

El consejo de los expertos es que, aunque resulte tentador, hay que pensar que si los precios están altos para vender, igual lo están para comprar. A eso hay que sumarle que también los alquileres están subiendo cada vez más y están escasos. Por eso, la pregunta que se hacen muchos, y que a su vez invitan los expertos es: ¿Si alguien vende su casa y saca ganancia, para dónde se va?