



Guia para Inversiones En Reconstrucción En Miami

Una visión del mercado inmobiliario de
Miami y las oportunidades de
preconstrucción.



Tabla de Contenidos

04 Sobre Miami Precon

Quien soy to y lo que hago

05 El Crecimiento de Miami

El Mercado de Preconstrucción en Miami

06 Etapas del Proyecto y Depósitos

La preconstrucción se paga a medida que avanza, aquí tienes un resumen del cronograma de pagos.

07 Ejemplos de Precios de Desarrollo

Números y cronología que muestran cómo una inversión puede rendir frutos. Hemos analizado dos edificios para ilustrarlo.

08 North Bay Village

El Area de el futuro



Tabla de Contenidos

09 Próximos Pasos

Formar una empresa en Florida, abrir una cuenta bancaria y presentar una declaración de impuestos.

10 Costos

¿Cuáles son los costos antes de cerrar una unidad y después?

11 Hipotecas

¿Pueden los extranjeros obtener una hipoteca?

12 Conclusión

Miami Pre Construction puede asistirte y ayudarte con los detalles prácticos.

Sobre Mí

Soy danés-mexicano, criado en dos culturas ricas. Dinamarca me dio un ojo europeo para la precisión. México me enseñó calidez y audacia. Combino estas perspectivas para conectar globalmente. Con 18 años en preconstrucción en Miami, creo que puedo guiar con experiencia.

GUIANDO A INVERSIONISTAS

No pretendo enseñar a los inversionistas cómo invertir. Sin embargo, sé cómo funciona el mercado de preconstrucción en Miami y en qué temas enfocarse al adquirir bienes raíces en preconstrucción.

La razón por qué estoy aquí: Deseo poner mi conocimiento a tu disposición para ayudarte a desglosar el proceso en partes manejables, para que tomes la mejor decisión basada en tus objetivos.

Espero con interés trabajar Usted

Nicolas Lund-Larsen



www.miamiprecon.com
nlundlarsen@miamiprecon.com



+ 1 305-333-3659



Miami Está Creciendo Rápidamente

PLANIFICADO Y EN CONSTRUCCIÓN

En este momento, hay más de 70 proyectos de preconstrucción planificados o en construcción.

Dependiendo de tu motivación para entrar al mercado, diferentes áreas ofrecen diferentes productos, como describo en mi sitio web en <https://miamiprecon.com/locations>.

En los últimos cinco años, la expansión de Miami ha sido electrizante. La población creció de casi un 4% a 460,000, los precios de las viviendas se dispararon un 47% a \$640,000, y las ventas de empleos tecnológicos aumentaron un 43%, mientras que las ventas se suavizaron desde un pico en 2021. Los inversionistas de preconstrucción prosperan aquí, ya que la demanda de estados con altos impuestos y del extranjero impulsa este crecimiento.



Comprar bienes raíces de preconstrucción en Miami no es difícil, siempre y cuando estés al tanto de los pasos adecuados. Estoy aquí para guiarte.

Un proyecto de preconstrucción normalmente toma de dos a tres años desde el inicio de la construcción hasta el cierre inicial de tu unidad.

Las ventas a menudo comienzan antes del inicio de la construcción y algunos proyectos se venden antes de que comience la construcción.

El mercado de preconstrucción de Miami es impulsado por clientes de otros estados que tienen altos impuestos, como California y Nueva York, Connecticut, Illinois y Nueva Jersey. También los residentes internacionales compran bienes raíces de preconstrucción en Miami y los clientes más activos provienen de Colombia, Argentina, Brasil, México, Canadá, Venezuela, Turquía y el Inglaterra.

Las Etapas del Proyecto y las Ventas

Etapas de las Ventas

- ✓ **RESERVAS**
- ✓ **FIRMA DEL CONTRATO**
- ✓ **INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN**
- ✓ **PISO 10 - 12**
- ✓ **CIMIENTOS TERMINADOS**
- ✓ **CIERRE**

Pagos

- ✗ **10%.** El dinero es reembolsable en cualquier momento.
- ✗ **10% adicional.** El dinero ya no es reembolsable. El desarrollador entrega los documentos del condominio que no pueden ser modificados sin la aprobación del comprador.
- ✗ Se requiere un depósito adicional del 10%
- ✗ Se requiere un depósito adicional del 10%.
- ✗ Se requiere un depósito adicional del 10%.
- ✗ El comprador inspecciona, se paga el saldo del precio de compra y el comprador toma posesión de su unidad.

Ejemplos de Inversiones en Preconstrucción

Elysee en Edgewater

Building	Unit	Closing Date	Original PP	PPSF	New Closing Date	Resale Price	New PPSF	Movement
Elysee	802	4/30/21	\$1,635,000	\$469	3/31/22	\$2,950,000	\$846	80.38%
Elysee	1101	4/20/21	\$1,970,900	\$507	7/5/22	\$2,970,000	\$764	50.69%
Elysee	1201	4/22/21	\$1,790,000	\$513	7/8/24	\$3,200,000	\$916	78.56%
Elysee	801	4/23/21	\$1,800,000	\$515	12/6/23	\$2,950,000	\$845	64.08%
Elysee	1602	5/20/21	\$1,891,900	\$545	2/24/23	\$3,000,000	\$864	58.53%
Elysee	2201	4/30/21	\$1,999,900	\$573	4/25/22	\$2,750,000	\$788	37.52%
Elysee	3202	5/25/21	\$2,250,900	\$677	3/31/22	\$3,300,000	\$992	46.53%
Elysee	2201	4/30/21	\$1,999,900	\$729	2/14/22	\$2,400,000	\$875	20.01%
Elysee	2601	4/23/21	\$2,286,900	\$988	7/7/21	\$2,600,000	\$1,123	13.66%
Elysee	4602	3/14/22	\$3,750,000	\$1,367	11/27/24	\$4,300,000	\$1,568	14.70%

Obviamente, las unidades que dependen de la altura y la ubicación son más valiosas dentro del edificio. Sin embargo, notarás que hay una diferencia en el precio por pie cuadrado incluso si la fecha de cierre es la misma. Esto se debe a que el precio acordado depende del momento en que el comprador se comprometió con la compra.

En esta columna puedes ver la dinámica de reventa para las unidades. Si miras la unidad 802, es muy probable que el décimo propietario haya reservado la unidad en una etapa temprana. Tomó tres años construir Elysee, pero las reservas de la unidad 804 comenzaron cuatro años antes de venderse.

Missoni Baia Edgewater

Building	Unit	Closing Date	Original Purchase Price	Original PPSF	New Closing Date	Resale Price	New PPSF	Movement
Missoni Baia	1505	5/30/23	\$747,900	\$693	5/3/24	\$1,000,000	\$926	33.71%
Missoni Baia	1801	8/17/23	\$1,844,000	\$713	12/16/24	\$2,700,000	\$1,044	46.42%
Missoni Baia	804	5/24/23	\$491,100	\$722	7/31/23	\$680,000	\$1,000	38.46%
Missoni Baia	1501	8/4/23	\$1,888,900	\$730	11/12/24	\$2,700,000	\$1,044	42.94%
Missoni Baia	2302	7/31/23	\$1,780,900	\$759	10/25/24	\$2,300,000	\$980	29.15%
Missoni Baia	3606	6/23/23	\$965,900	\$786	10/16/23	\$1,250,000	\$1,017	29.41%
Missoni Baia	2506	6/21/23	\$890,000	\$805	6/18/24	\$1,140,000	\$1,032	28.09%
Missoni Baia	1806	7/6/23	\$900,000	\$814	7/3/24	\$1,070,000	\$968	18.89%
Missoni Baia	1703	7/24/23	\$1,610,000	\$843	12/15/23	\$1,880,000	\$984	16.77%
Missoni Baia	2503	8/21/23	\$1,471,000	\$849	10/15/24	\$1,880,000	\$1,085	27.80%
Missoni Baia	2504	9/11/23	\$581,000	\$854	2/5/25	\$675,000	\$993	16.18%
Missoni Baia	1606	6/30/23	\$950,000	\$860	7/12/24	\$1,064,000	\$963	12.00%
Missoni Baia	4106	6/23/23	\$1,100,000	\$875	9/6/24	\$1,325,000	\$1,054	20.45%
Missoni Baia	4506	7/25/23	\$1,133,000	\$901	7/19/24	\$1,230,000	\$979	8.56%
Missoni Baia	4206	7/20/23	\$1,112,400	\$905	5/30/24	\$1,200,000	\$976	7.87%
Missoni Baia	4606	7/6/23	\$1,140,000	\$907	10/1/24	\$1,325,000	\$1,054	16.23%
Missoni Baia	5406	10/13/23	\$1,149,000	\$914	5/31/24	\$1,281,000	\$1,019	11.49%
Missoni Baia	3105	5/25/23	\$1,028,700	\$956	9/12/24	\$1,045,000	\$971	1.58%
Missoni Baia	3101	8/7/23	\$2,477,000	\$958	4/3/24	\$2,850,000	\$1,102	15.06%
Missoni Baia	3601	7/24/23	\$2,500,000	\$980	3/7/24	\$2,925,000	\$1,146	17.00%
Missoni Baia	4006	7/25/23	\$1,140,900	\$1,006	12/1/23	\$1,400,000	\$1,235	22.71%
Missoni Baia	4801	8/11/23	\$2,657,000	\$1,041	2/27/24	\$2,900,000	\$1,136	9.15%
Missoni Baia	5201	7/6/23	\$2,798,300	\$1,097	11/20/23	\$3,250,000	\$1,274	16.14%

Se vean la misma tendencia en Missoni Baia que en Edgewater. Incluso si las fechas de cierre son más o menos las mismas, los precios varían.

Los datos son tomados del MLS y del portal de tasación de propiedades del condado de Miami-

Dade en

https://www.miamidade.gov/pa/property_search.asp

North Bay Village en Ascenso

RAZONES PARA INVERTIR EN NORTH BAY VILLAGE

- **Ubicación Alfa:** Desde su privilegiada ubicación en Biscayne Bay, cerca de Miami Beach y el centro, NBV ofrece un acceso frente al agua que impulsa la demanda. Su proximidad a mercados populares como South Beach y el Design District trae un potencial de crecimiento sin sus precios de más de \$1M, con Shoma Bay a alrededor de \$750/pie cuadrado. Esta combinación le da una ventaja para mejores retornos o valor.
- **El área tiene un impulso serio:** Las nuevas regulaciones de zonificación han hecho que NBV sea extremadamente atractiva para desarrolladores y nuevos proyectos por un total de \$5 mil millones están ahora planificados. El crecimiento de la población en Miami-Dade (aumento del 1% anual) y el creciente interés de NBV por parte de compradores nacionales e internacionales indican una dinámica de oferta y demanda ajustada.
- **Valor ajustado al riesgo:** La elevación de NBV (la mayoría de sus edificios están a más de 5 pies sobre el nivel del mar) mitiga los riesgos de huracanes y el aumento del nivel del mar. Además, el mercado aún no está sobrecalentado: se están construyendo nuevos proyectos, pero hay más por venir.

PLANNED PROJECTS IN NORTH BAY VILLAGE

Shoma Bay:

Proyecto: Uso mixto con 330 unidades residenciales, restaurantes y un supermercado

Estado: Construcción iniciada, 30% vendido

Precio: \$750/ Pie Cuadrado

Finalización estimada:
:Q4 2027

Pagani:

Proyecto: Lujo. 70 unidades residenciales

Estado: Sala de venta, 30% vendido

Precio: \$1,400 / Pie Cuadrado

Finalización estimada: Q3 2028

Continuum:

Proyecto: 198 unidades residenciales

Estado: Sala de venta, 35% sold

Precio: \$1,300 / Pie Cuadrado

Finalización estimada Q3 2028

Otros proyectos planificados pero aún no en venta:

Tula Residences, Sheraton Hotel and Residences, Sunbeam Residences, sede y centro de entrenamiento de la Asociación de Fútbol Argentino (en construcción).



COSTOS AL CIERRE

Cuando se compra en preconstrucción, hay una tarifa del desarrollador involucrada, típicamente alrededor del 1.7% del precio de compra. Además de la tarifa del desarrollador, están los costos de los abogados cuando contratas uno para revisar el contrato y tus derechos. Cuando compras una unidad a través de mí, yo pagaré la tarifa del abogado.

COSTOS DESPUÉS DEL CIERRE

Todos los edificios tienen una Asociación de Condominios y cada unidad viene con un voto. La Asociación de Condominios mantiene las áreas comunes y paga los gastos comunes. La tarifa de la asociación se basa en el tamaño de la unidad, por lo que pagas según los pies cuadrados de tu unidad. Esta tarifa puede aumentar respecto a la tarifa que te informaron cuando reservaste la unidad.



IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD

Los impuestos sobre la propiedad en Miami son aproximadamente el 2% del valor de la propiedad. Este costo, junto con la tarifa de la asociación, debe ser considerado si decides alquilar tu unidad como parte de tu estrategia de inversión.

Conclusión

Conocer el mercado y los productos.

Miami está lleno de oportunidades para invertir en proyectos de preconstrucción. Como se mencionó anteriormente, muchos proyectos están planificados y en construcción, y en los próximos 3-4 años se lanzarán aproximadamente 17,000 nuevas unidades.

Las razones para comprar en preconstrucción son obvias: poseer unidades completamente nuevas que puedes diseñar a tu gusto y, al mismo tiempo, hacer una inversión sólida. O, si buscas invertir únicamente por ganancias de valor, las oportunidades son muchas.

Sin embargo, se requiere conocimiento del mercado, de las dinámicas del proceso de preconstrucción y de las personas y entidades involucradas, desde los desarrolladores hasta los arquitectos y contratistas generales. He hecho mi misión ser experto en el campo de la preconstrucción en Miami y estaré encantado de guiarte a través del proceso y ayudarte a alcanzar tus objetivos.

Llama, envía un mensaje de texto o un correo electrónico para hablar sobre tus planes de inversión.