



## REPORTE DEL MERCADO

# MIAMI

1ER  
TRIMESTRE  
2020

### CONTACTO MIAMI

**Natalia Gallego**  
Berkshire Hathaway  
HomeServices EWM Realty

 +1.305.431.6489

gallego.n@ewm.com

### INDICE

- RESUMEN INMOBILIARIO
- MIAMI EN AUJE
- DEMANDA
- 1er TRIMESTRE 2020
  - CONDOS \$0-\$500K
  - CONDOS ++\$500K
- SUMINISTRO
- SERVICIOS
- NOTICIAS
  - TASAS DE INTERÉS
  - VISAS EB-5

# RESUMEN INMOBILIARIO

El Sur de Florida continúa siendo una de las áreas de más rápido crecimiento en los Estados Unidos; sin embargo, los trastornos socio-políticos en Sur y Centro América, al igual que el fortalecimiento del dólar estadounidense, han impactado de forma significativa la absorción del inventario inmobiliario de nuevos proyectos de condominios durante los últimos cuatro años. Como consecuencia, tenemos un mercado de vivienda de condominios desafiante, donde centros urbanos dependen de compradores extranjeros.

A pesar de la desaceleración inmobiliaria, se estima que hay solo **2,101 unidades** de condominios de nuevos proyectos por vender en el mercado local, de las cuales solo **587** corresponden al inventario permanente. Las unidades restantes están en construcción o en la fase previa a la construcción. Incluso con las tasas de absorción bajas, que hemos presentado en los últimos dos años, el inventario total restante sin ser vendido se estima que puede ser absorbido en los próximos 18 a 24 meses.

Las constructoras ya están pensando en el próximo ciclo y muchas esperan lanzar sus campañas publicitarias de preventa en lo que resta del año. Vienen para Miami- Dade, proyectos de rascacielos, que están planificados para alcanzar una altura de 60 a 100 pisos y se pronostica que la mayoría de éstas torres no estarán disponibles para su ocupación antes del 2024 o 2025.

Esperamos que esta información lo ayude a formular sus propias conclusiones y tome ventaja del estado actual del mercado.

# Miami en auge entre las 10 principales ciudades de EE. UU. Para el crecimiento

(Miami, FL, 6 de enero de 2020) - Miami cerró el 2019 con buenas noticias, ya que el sitio web de asesoría financiera SmartAsset publicó un estudio colocando a Magic City en el cuarto lugar entre las 500 ciudades de EE. UU. Estudiadas para el crecimiento. El estudio midió siete métricas clave durante un período de cinco años, incluida la cantidad de empleos creados, la tasa de crecimiento del PIB, el cambio de población y la tasa de crecimiento empresarial. Cuando se completó el análisis, Miami se ubicó en el 15% superior para seis de las siete métricas, ubicándose firmemente entre las "ciudades en auge" más importantes de Estados Unidos, según informó CNBC .



"Miami continúa exhibiendo signos de tremendo crecimiento", dijo el alcalde de Miami, Francis Suárez. "Desde nuestra base impositiva que crece en más del 10% hasta la expansión de las nuevas construcciones en más de \$ 3 mil millones, éste estudio valida nuestros esfuerzos para fomentar nuestro crecimiento continuo de manera que promueva oportunidades económicas emocionantes a largo plazo para nuestros residentes y eleve nuestro estatus como un mundo- ciudad de clase ".

Utilizando datos de 2014 y 2018, el análisis de SmartAsset determinó que la población de Miami creció un 9.43% en ese período de tiempo, mientras que las unidades de vivienda crecieron un 10.11% y los ingresos de los hogares crecieron un 31% durante el mismo período de cinco años. Los datos para el estudio provienen de las Encuestas de la Comunidad Estadounidense de un año de 2014 y 2018 de la Oficina del Censo de EE. UU., La Oficina de Estadísticas Laborales, la Oficina de Análisis Económico de EE. UU. Y la Encuesta de Patrones Comerciales del Condado de la Oficina del Censo de EE. UU. "Como gobierno municipal, trabajamos duro para establecer las condiciones y proporcionar los servicios públicos que permitirán que nuestra comunidad prospere y crezca", dijo el administrador municipal Emilio T. González. "Este estudio es una afirmación bienvenida de que estamos logrando ese objetivo y ayudando a construir una ciudad global vibrante". Para más análisis de estudio de SmartAsset, haga clic [aquí](#) .

# DEMANDA

- **Todos los días, la población de Florida aumenta con más de 900 personas, de las cuales un 45 por ciento de ellos se mudan al sur de Florida.**
- **El área metropolitana de Miami obtiene alrededor de 94 nuevos residentes cada día.**
- **Mientras que estados como Nueva York e Illinois están perdiendo población todos los días, el crecimiento de la población de Florida es el segundo más rápido del país, lo que resulta en un aumento constante a la demanda de bienes inmuebles.**

## **Crecimiento Anual Poblacional del Sur de la Florida**

Miami-Dade.....	82,308
Broward.....	39,508
West Palm Beach.....	26,338
Total.....	148,154

# TENDENCIAS

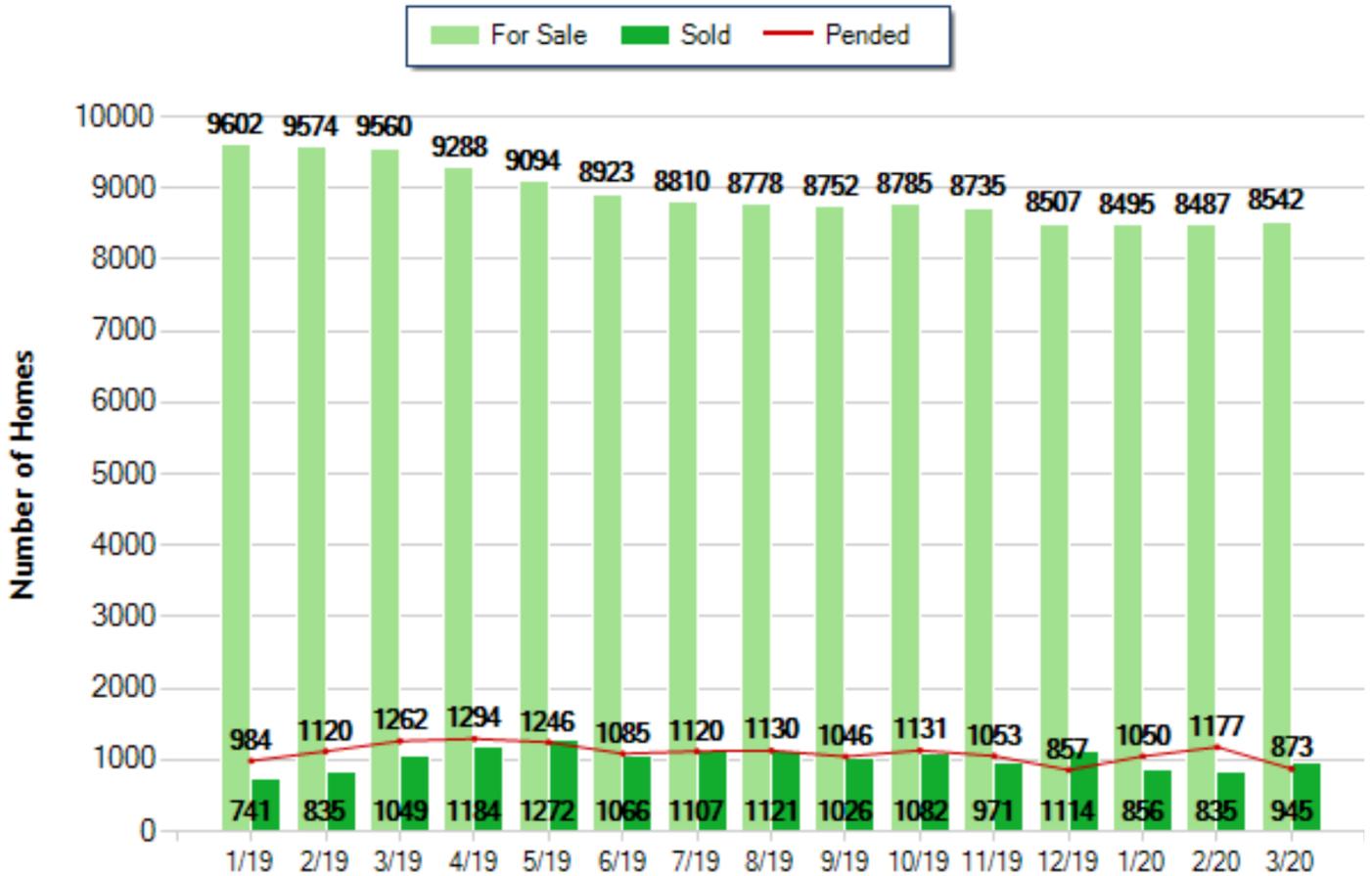


# 1er TRIMESTRE 2020



## Marzo Se define como un Mercado del Comprador\*

### Número de Condos en Venta vs. Vendidos vs. Pendientes Miami-Dade | \$0 - \$500K USD | Enero 2019 - Marzo 2020



Copyright © Trendgraphix, Inc.

MARZO 2020	INVENTARIO CONDOS EN VENTA	CONDOS VENDIDOS	CONDOS BAJO CONTRATO
No. Total de unidades	542	945	873
En comparación con el mes pasado	▲ 0.6 %	▲ 13.2 %	▲ 25.8 %
En comparación con el año pasado	▼ 10.6 %	▼ 9.9 %	▼ 30.8 %

\* Mercado del Comprador: Más de 6 meses de Inventario basado en ventas efectuadas vs. Mercado del Vendedor: Menos de 3 meses de Inventario basado en ventas efectuadas. Mercado Neutral: De 3 - 6 meses de Inventario basado en ventas efectuadas.

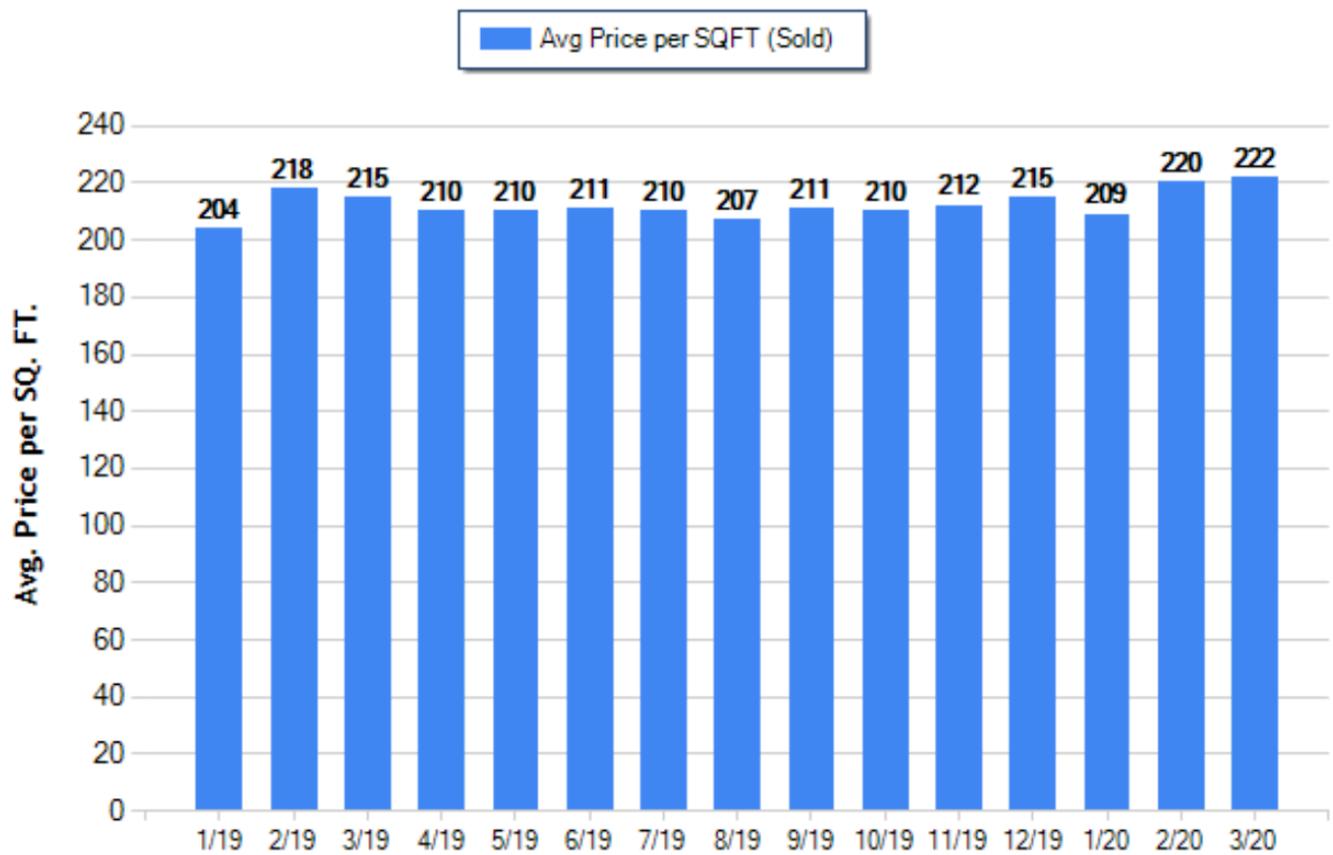
# 1er TRIMESTRE 2020



## En Marzo, El Precio Promedio de Venta Por Pie Cuadrado se Valoriza

### Precio Promedio Pie Cuadrado Sq.ft. (Vendido)

Miami-Dade | \$0 - \$500K USD | Enero 2019 - Marzo 2020



Copyright © Trendgraphix, Inc.

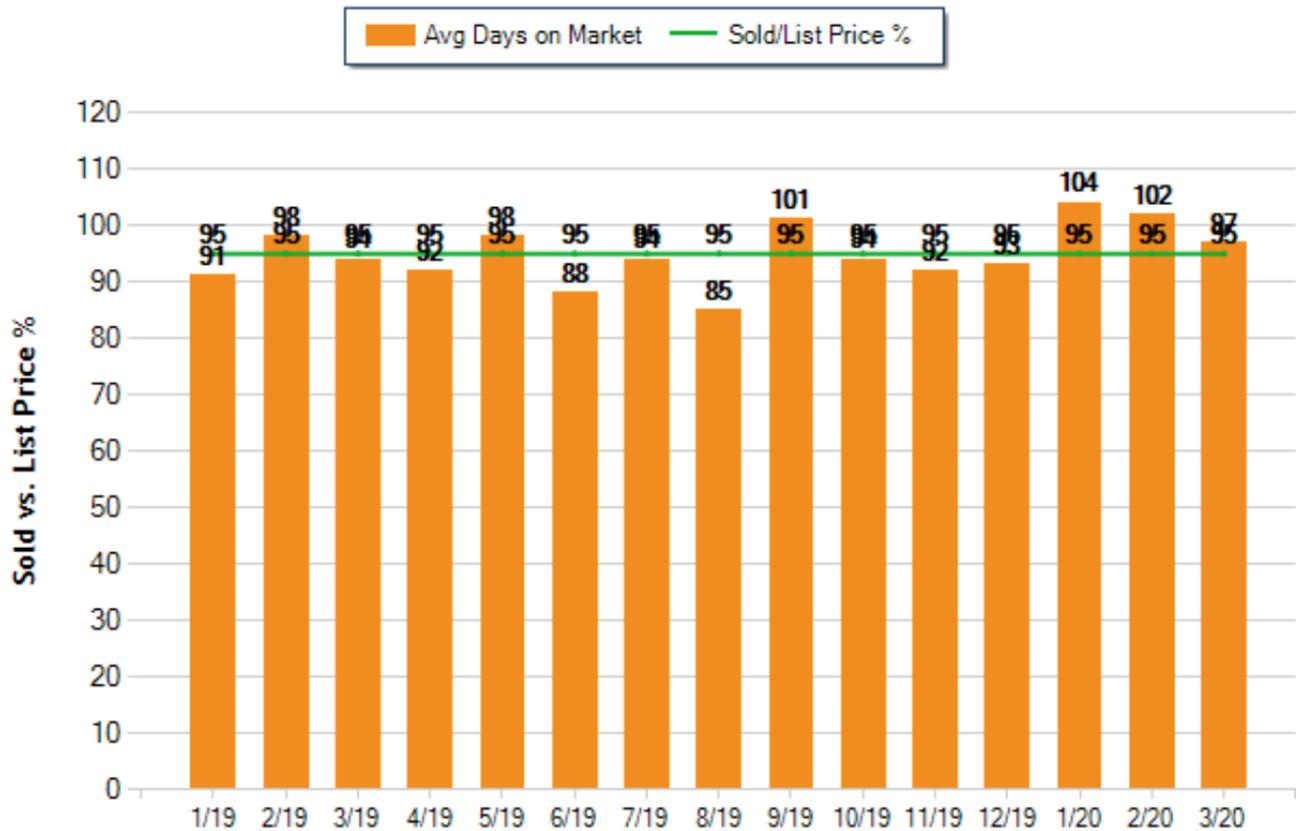
MARZO 2020	PRECIO PROMEDIO DE VENTA POR PIE CUADRADO
Valor en USD	\$222
En comparación con el mes pasado	▲ 0.9 %
En comparación con el año pasado	▲ 3.3 %

# 1er TRIMESTRE 2020

## **i** En Marzo, el Promedio de Días en El Mercado y Precio en Venta Se Mantienen Estables

### Promedio Días En El Mercado, Precio Vendido / Precio Original en Venta

Miami-Dade | \$0 - \$500K USD | Enero 2019 - Marzo 2020



Copyright © Trendgraphix, Inc.

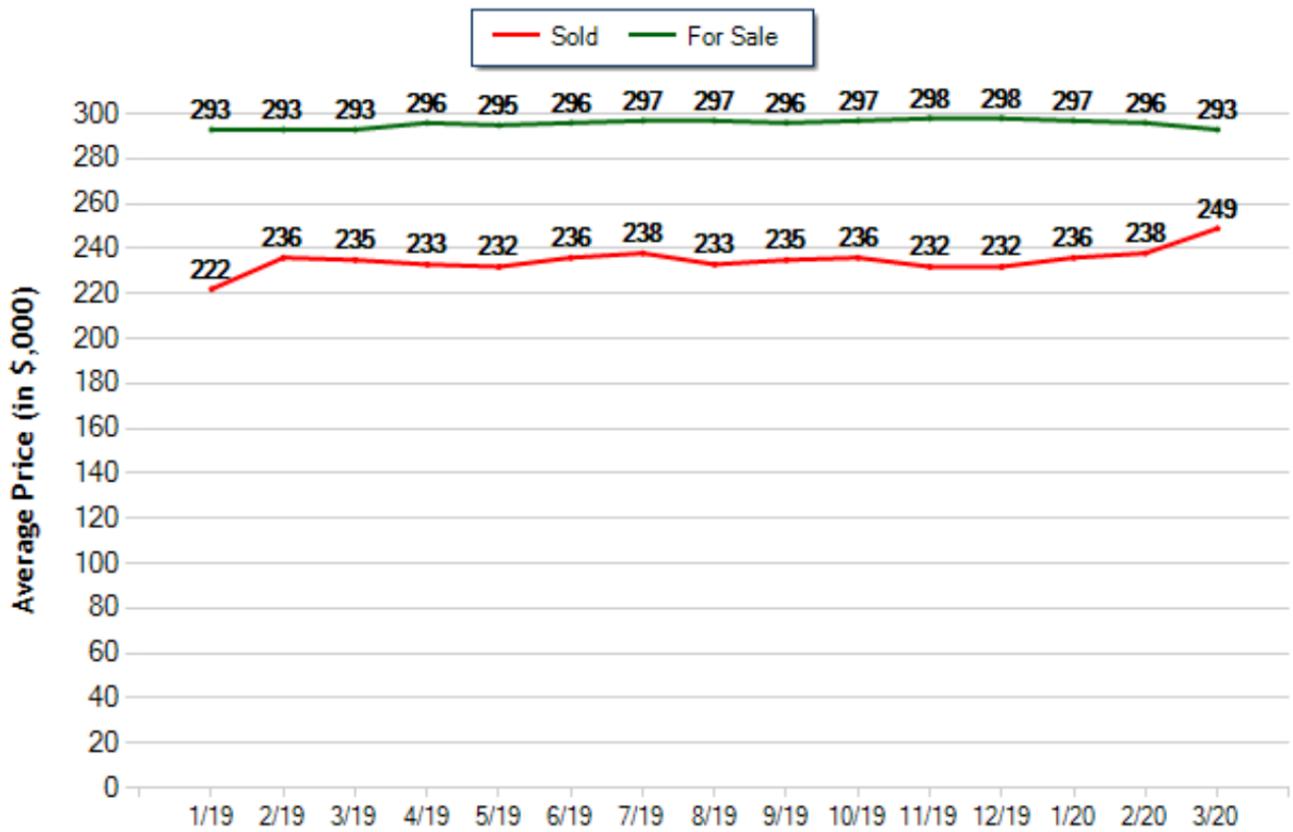
MARZO 2020	NÚMERO DE DIAS EN EL MERCADO
Promedio	97
En comparación con el mes pasado	▼ 4.9 %
En comparación con el año pasado	▼ 3.2 %

# 1er TRIMESTRE 2020



## En Marzo, El Precio Promedio en Venta se Deprecia y Precio Vendido se Valoriza

### Precio Promedio en Venta y Precio Vendido Miami-Dade | \$0 - \$500K USD | Enero 2019 - Marzo 2020



Copyright © Trendgraphix, Inc.

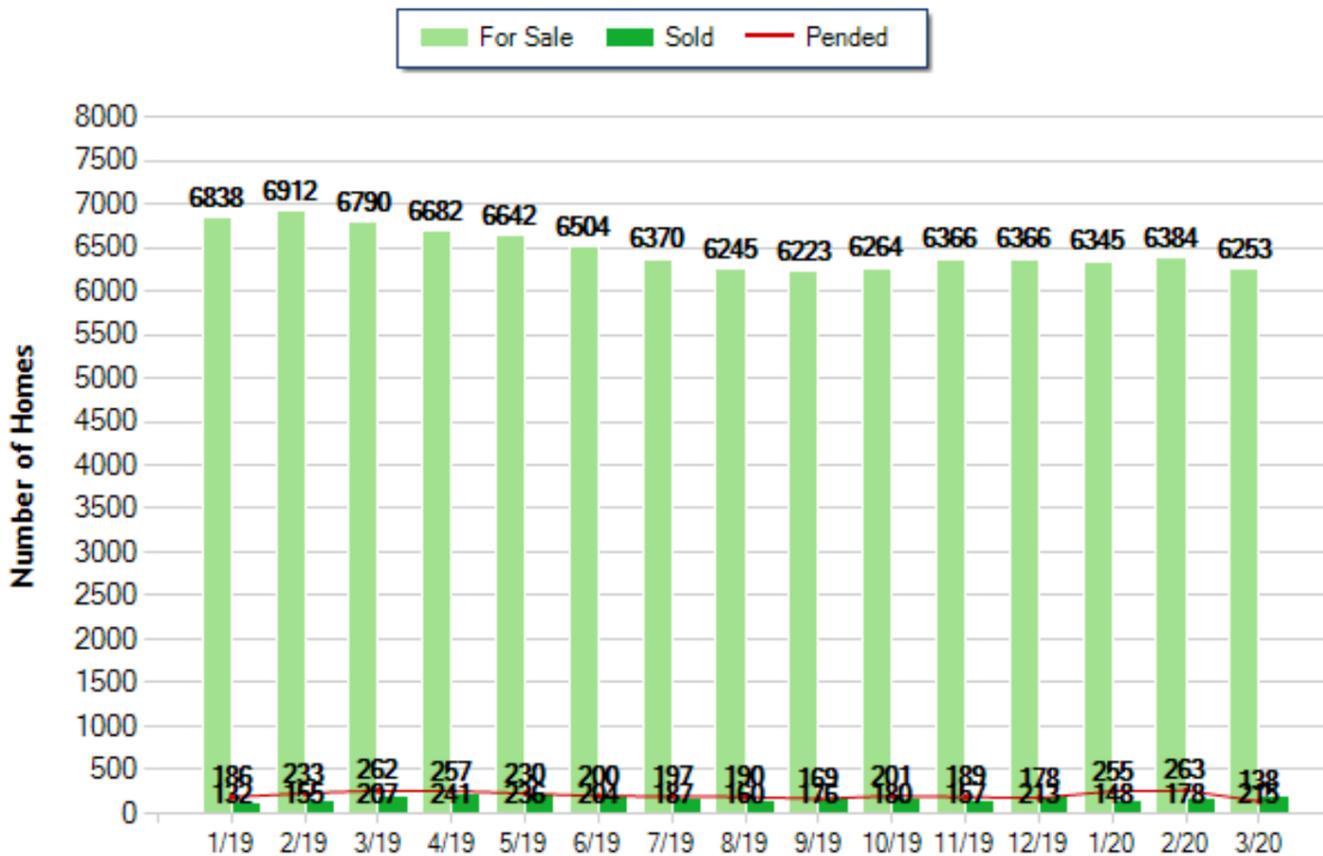
MARZO 2020	PRECIO EN VENTA	PRECIO VENDIDO
Promedio en USD	\$293	\$249
En comparación con el mes pasado	▼ 1.0 %	▲ 4.6 %
En comparación con el año pasado	▼ 1.0 %	▲ 6.0 %

# 1er TRIMESTRE 2020



## Marzo Se define como un Mercado del Comprador\*

### Número de condos en venta vs. ventas vs. pendientes Miami-Dade | \$500K USD - No Max. | Enero 2019 - Marzo 2020



Copyright © Trendgraphix, Inc.

MARZO 2020	INVENTARIO CONDOS EN VENTA	CONDOS VENDIDOS	CONDOS BAJO CONTRATO
No. Total de unidades	6,253	215	138
En comparación con el mes pasado	▼ 2.1 %	▲ 20.8 %	▼ 47.5 %
En comparación con el año pasado	▼ 7.9 %	▲ 3.9 %	▼ 47.3 %

\* Mercado del Comprador: Más de 6 meses de Inventario basado en ventas efectuadas vs. Mercado del Vendedor: Menos de 3 meses de Inventario basado en ventas efectuadas. Mercado Neutral: De 3 - 6 meses de Inventario basado en ventas efectuadas.

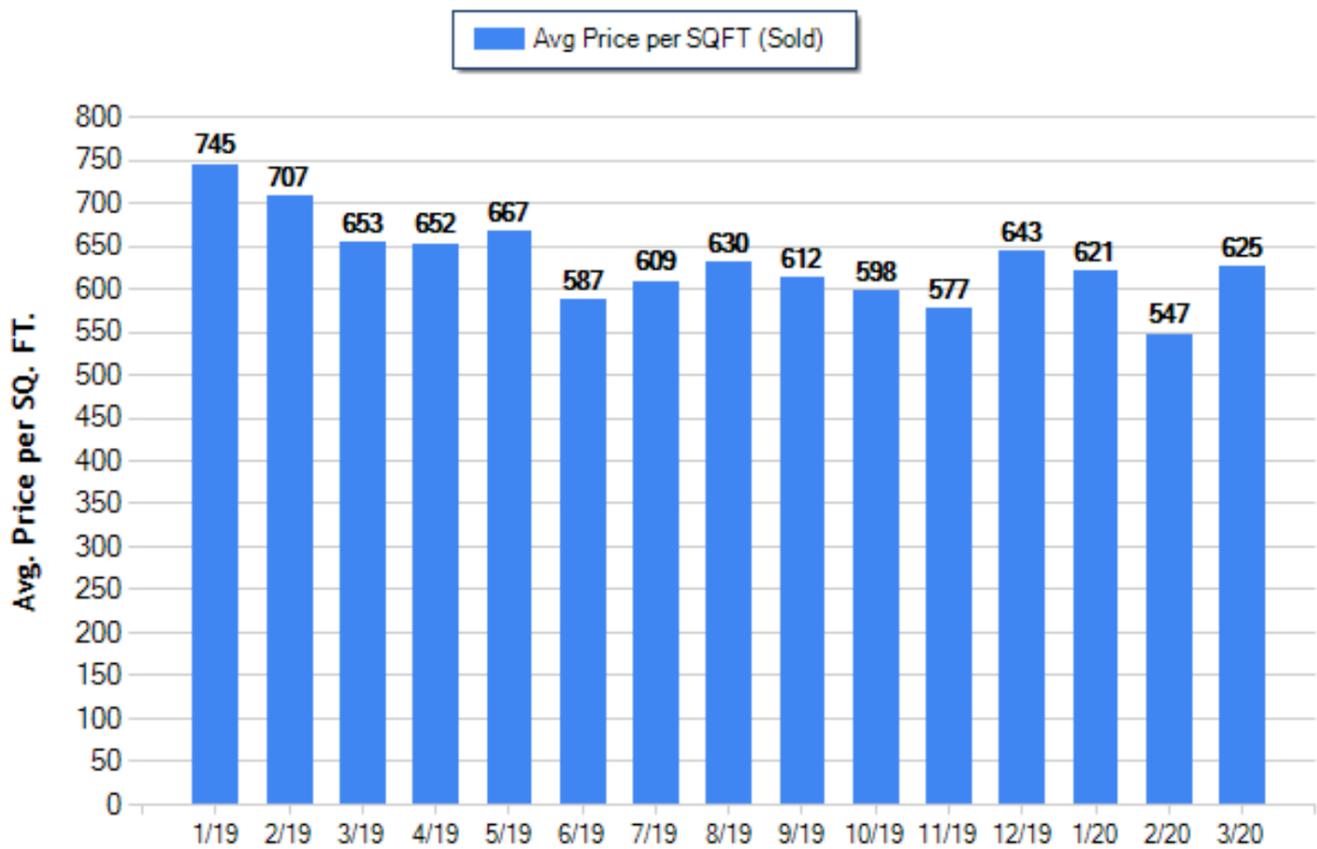
# 1er TRIMESTRE 2020



## En Marzo, el Precio Promedio de Venta Por Pie Cuadrado se Mantiene Neutral

Precio promedio por Pie cuadrado Sq.ft. (Vendido)

Miami-Dade | \$500K USD - No Max. | Enero 2019 - Marzo 2020



Copyright © Trendgraphix, Inc.

MARZO 2020	PRECIO PROMEDIO DE VENTA POR PIE CUADRADO
Valor en USD	\$625
En comparación con el mes pasado	▲ 14.3 %
En comparación con el año pasado	▼ 4.3 %

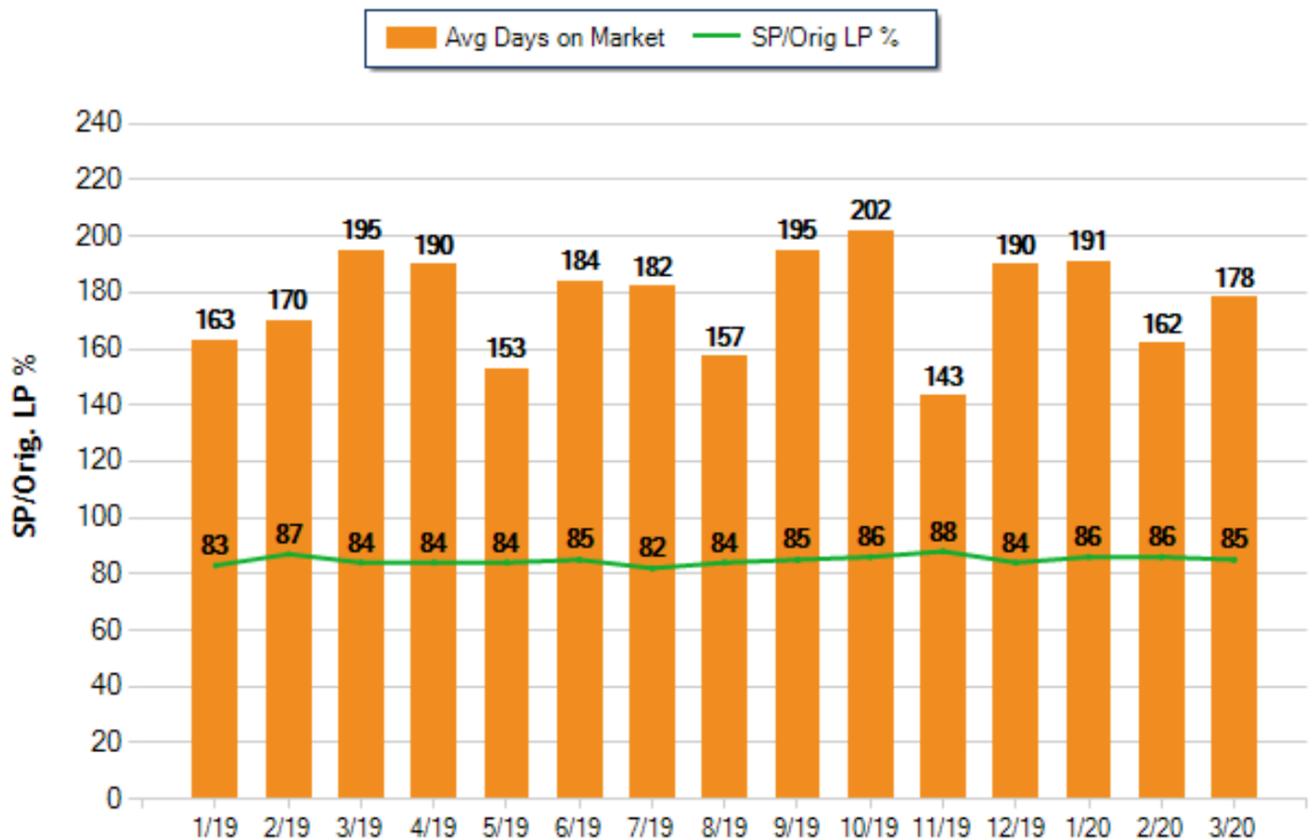
# 1er TRIMESTRE 2020



## En Marzo, el Promedio de Días en El Mercado se Mantiene Estable

### Promedio Días En El Mercado, Precio Vendido / Precio Original En Venta

Miami-Dade | \$500K USD - No Max. | Enero 2019 - Marzo 2020



Copyright © Trendgraphix, Inc.

MARZO 2020	NUMERO DE DIAS EN EL MERCADO
Promedio	178
En comparación con el mes pasado	▲ 9.9 %
En comparación con el año pasado	▼ 8.7 %

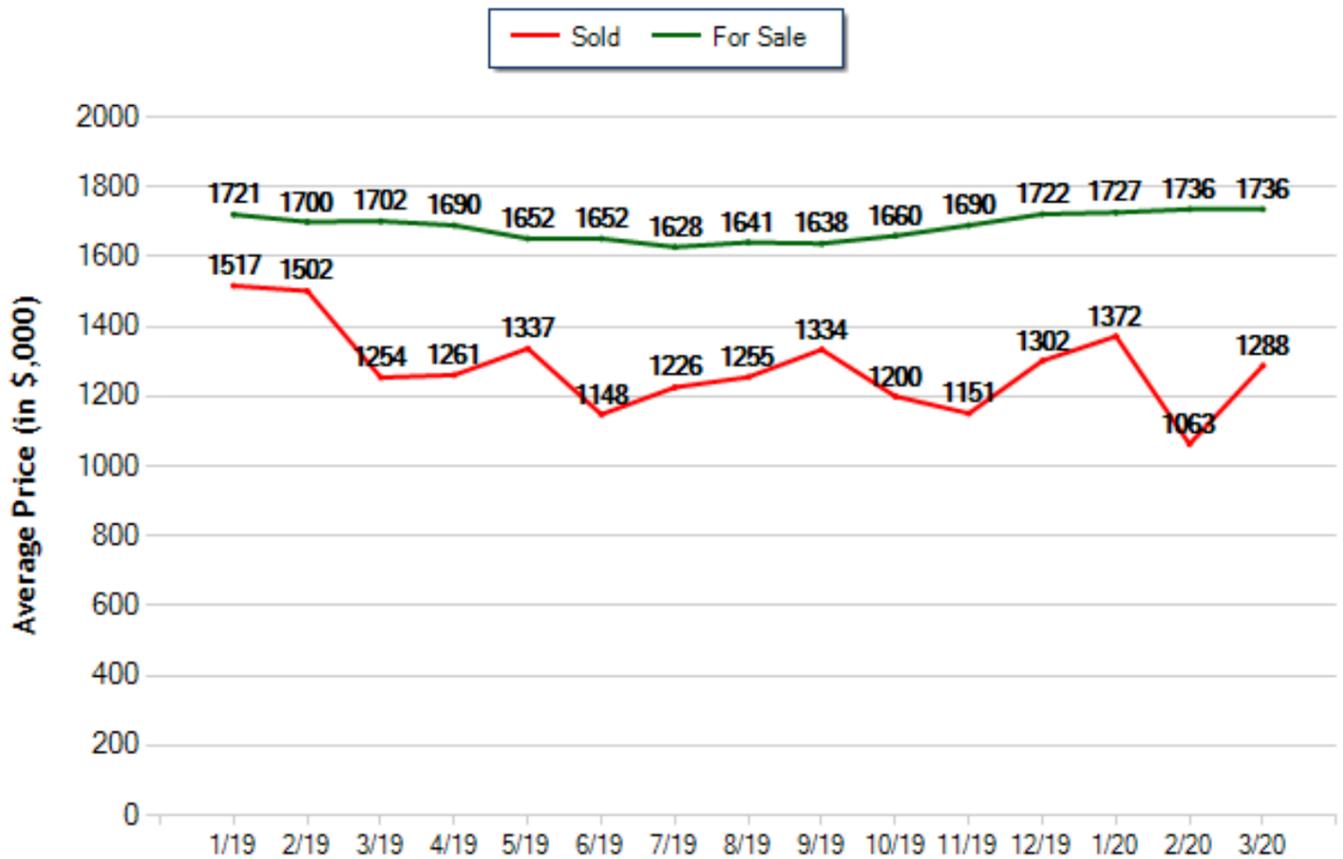
# 1er TRIMESTREL 2020



**En Marzo, El Precio Promedio en Venta se Valoriza y de Venta se Mantiene Neutral**

## Precio Promedio en Venta y Precio Vendido

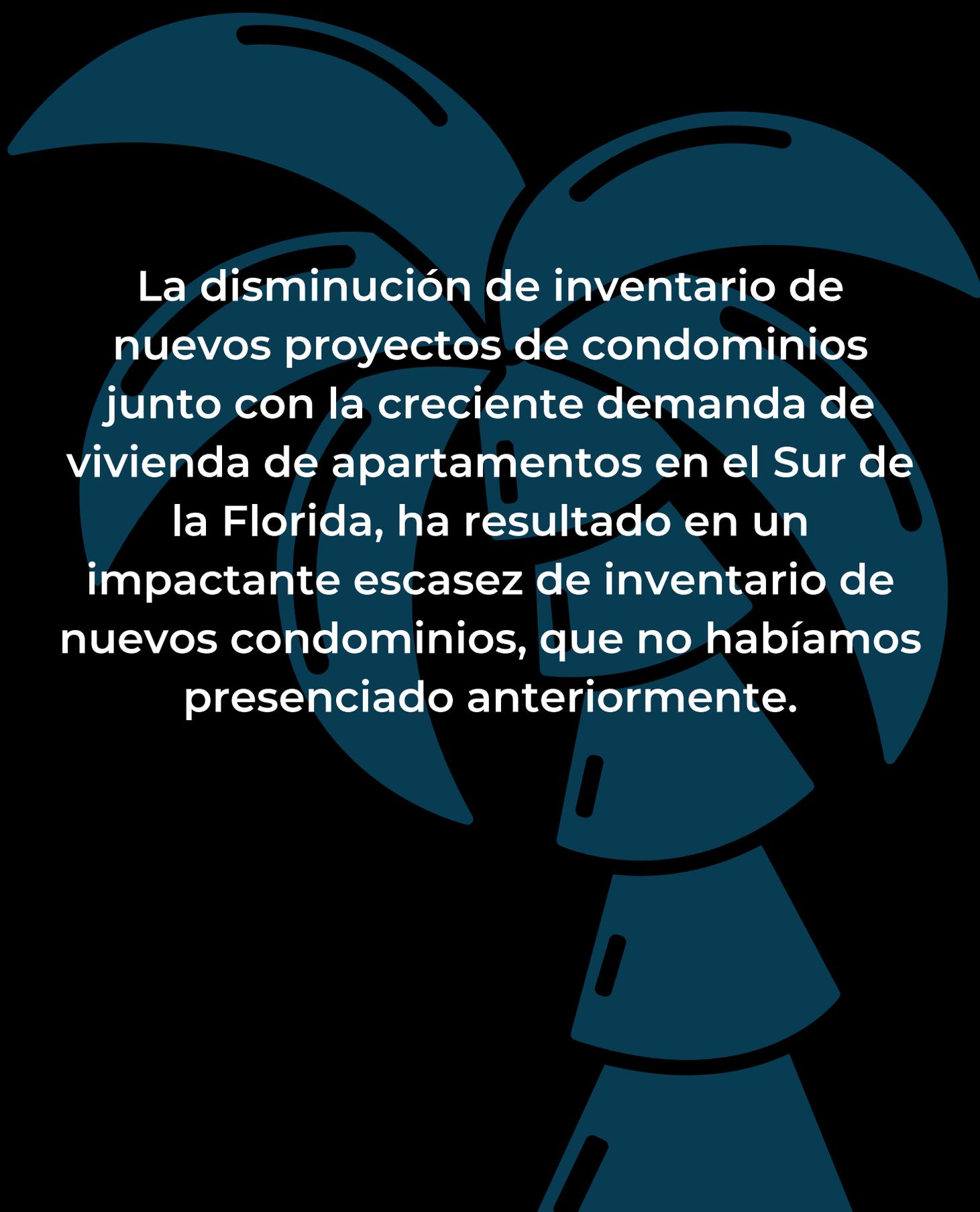
**Miami-Dade | \$500K USD - No Max. | Enero 2019 - Marzo 2020**



Copyright © Trendgraphix, Inc.

MARZO 2020	PRECIO EN VENTA	PRECIO VENDIDO
Promedio en USD	\$1,736	\$1,288
En comparación con el mes pasado	▲ 2.0 %	▲ 21.2 %
En comparación con el año pasado	▲ 2.0 %	▲ 2.7 %

# SUMINISTRO

A stylized, dark blue palm tree graphic is positioned in the background of the slide. The tree has several large, curved fronds and a thick trunk, rendered in a minimalist, silhouette-like style.

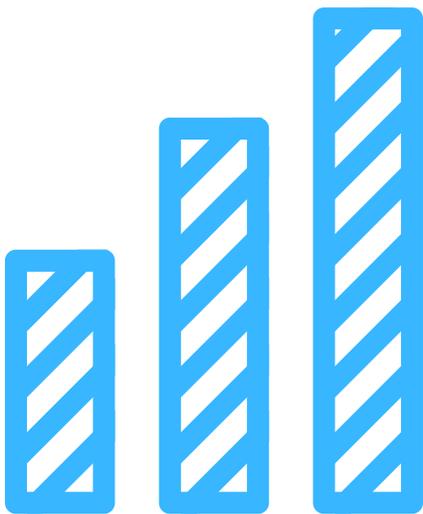
La disminución de inventario de nuevos proyectos de condominios junto con la creciente demanda de vivienda de apartamentos en el Sur de la Florida, ha resultado en un impactante escasez de inventario de nuevos condominios, que no habíamos presenciado anteriormente.

# SERVICIOS



## Compradores Extranjeros

Asesoría inmobiliaria con un valor agregado. Trabajamos con un equipo selecto de profesionales que complementan nuestros servicios, con amplia experiencia trabajando y asesorando inversionistas extranjeros en la rama hipotecaria, financiera, fiscal y legal.



## Oportunidades de Inversión

Vasto conocimiento y experiencia del mercado inmobiliario para una asesoría íntegra a nuestros clientes. Ofrecemos reportes analíticos del mercado local inmobiliario, que proporcionan a nuestros clientes una visión clara para resultados efectivos.



## Tendencias Inmobiliarias

Asesoramos a nuestros inversionistas en la búsqueda de oportunidades y ofertas en el sector inmobiliario residencial y comercial. Analizamos la factibilidad de inversión y buscamos inmuebles que ofrezcan una buena rentabilidad.

# SERVICIOS



## Opciones Virtuales

Con la llegada del COVID-19, hemos optado por utilizar servicios con enfoque tecnológico y en línea.

## Compra de Inmuebles, Contratos, Solicitudes de préstamo y Cierres Virtuales

Clientes pueden completar desde cualquier lugar y reducir tiempos de procesamiento posteriores y acelerando las transferencias.



## Recorridos Virtuales y en 3D

Permite a nuestros clientes sentir que realmente están caminando por la propiedad.



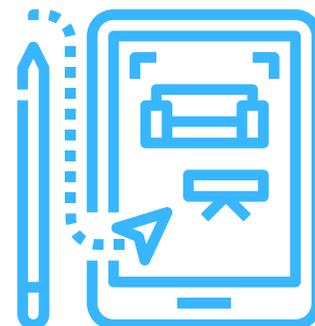
## Virtual Showings & Open House

Exhibiciones de inmuebles residenciales y comerciales al público o clientes virtualmente.



## Virtual Staging/ Amoblado Virtual

Asegurando que cualquier espacio vacante se vea lo mejor posible.



## Tasas de Interés pueden Bajar hasta el 2.9%

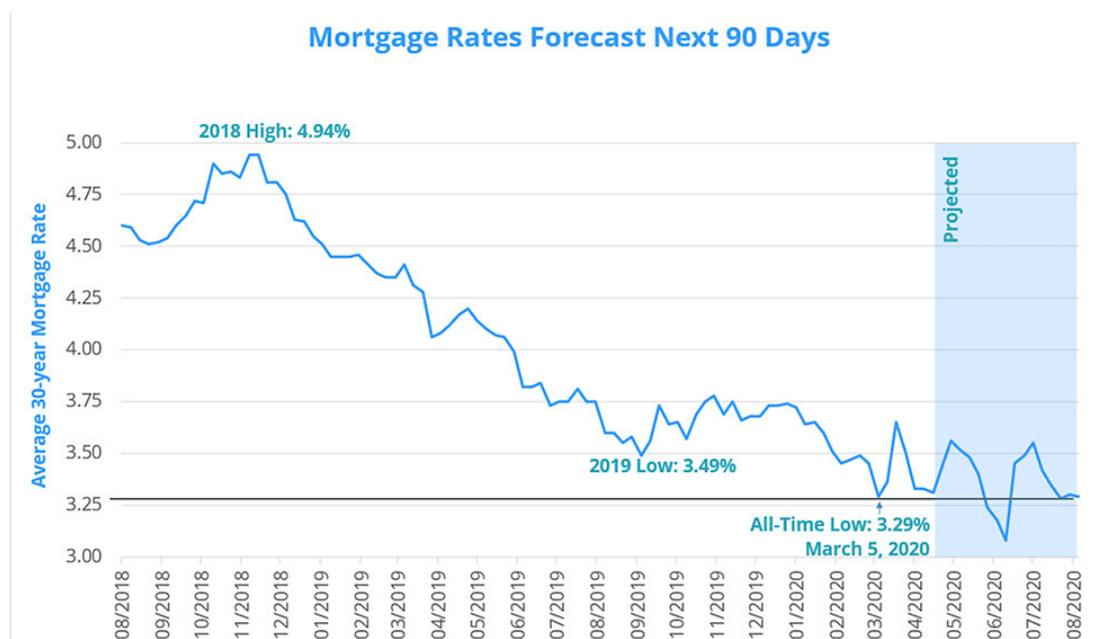
Hace un año, las tasas hipotecarias promedio estaban en el 4%. Según Freddie Mac, en marzo, con los temores del COVID-19, tuvimos la tasa hipotecaria promedio más baja registrada, que es de 3.29% y desde entonces, las tasas hipotecarias se han mantenido bajas.

El informe de Pronóstico de Vivienda de Fannie Mae, dice que los economistas predicen que la tasa fija de interés hipotecario promedio de 30 años bajará al 3% en lo que resta del 2020 y luego bajarían al 2.9% en el 2021. Ambos batirían records históricos.

Como resultado de la caída de las tasas hipotecarias, aumentaría el poder adquisitivo de compra de vivienda, permitiendo a los compradores e inversionistas, incluyendo a extranjeros, poder ahorrar miles de dólares en el término de sus hipotecas.

The Mortgage Reports nos da un ejemplo, donde el monto de la hipoteca es de \$ 200,000, con una tasa fija a 30 años del 4%, en contraste con el 2.9%. Se concluye, que los compradores de vivienda podrían potencialmente ahorrar \$ 121 al mes y un total de \$ 44,000 durante la vigencia del préstamo.

De acuerdo a éstas predicciones hipotecarias, compradores con una estabilidad crediticia y financiera, podrían comprar y pagar una casa antes de lo que pensaban, o de mayor valor de lo que podrían pagar, o re-financiar sus propiedades para reducir los pagos y el interés del préstamo.



The Real Deal

## **ACTUALIZACION PROGRAMA DE VISAS EB-5**

Con el objetivo de impulsar la economía, Trump podría revivir el programa de visas EB-5

Con los efectos económicos debido al COVID-19, Donald Trump está considerando aumentar el número de visas de residencia EB-5 ofrecidas a personas que invierten en negocios y/o proyectos calificados por el programa EB-5, que generan empleos en los Estados Unidos en sectores específicos. *En virtud de la propuesta, el número de visados disponibles aumentaría de 10.000 a 75.000*, según fuentes de la publicación Politico. *El término de inversión para obtener la residencia legal también se reduciría, de \$900,000 a \$450,000*. El plan presidencial, podría incluirse en una factura de rescate del coronavirus, según Politico.

# CONTACTO

## MIAMI

NATALIA GALLEGO

Berkshire Hathaway Home  
Services EWM Realty



+1.305.431.6489

E: gallego.n@ewm.com

apartamentosmiamibeach.com



BERKSHIRE HATHAWAY

HomeServices

EWM Realty



BERKSHIRE HATHAWAY  
HomeServices  
EWM Realty

LUXURY  
PORTFOLIO  
INTERNATIONAL

MAYFAIR  
International Realty

LEADING  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
of THE WORLD

MBF  
Master Brokers Forum