



Bamboo

REAL ESTATE DEVELOPERS

¿Por qué, a pesar de la suba de tasas, continúa siendo rentable invertir en negocios de real estate en Florida?

Por Carlos De Nevares | 5 min. lectura



La búsqueda de una renta en dólares es para muchos latinos **la mejor manera de resguardarse frente a las turbulencias de la economía local**. Es por eso que las **inversiones inmobiliarias en Estados Unidos ofrecen hoy una oportunidad difícil de igualar** en los mercados vernáculos de cada país. Claro que decidir dónde hacerlo requiere de cierto conocimiento del terreno.

La **península de Florida** es uno de esos lugares que, a juzgar por el desarrollo sostenido que viene mostrando desde hace tiempo, asoma como **una excelente oportunidad de inversión**. Y si bien para muchos Florida significa Miami, la región cuenta con **localidades que ofrecen una renta mucho más alta que la ciudad más turística del sur** estadounidense.

El estado de **Florida mejoró mucho en los últimos años**, especialmente a partir de la pandemia. Según los datos del último censo se estima que continúan llegando unas mil personas por día a vivir en la península. El gran cambio de los últimos años es que los **nuevos ciudadanos del estado son norteamericanos** cuando históricamente eran principalmente latinos. En la actualidad el crecimiento, no es solo de Miami, sino que se agregaron muchas otras ciudades en desarrollo. Adicionalmente hubo varios proyectos de infraestructura, como ser la inauguración de la línea de alta velocidad Bright Lane que une Miami - Orlando, que permitirá un fuerte desarrollo y suba de precios de zonas aledañas al mismo.

Los **proyectos inmobiliarios, casas y condominios, en las zonas de Fort Myers, Lehigh Acres y North Port** en la costa oeste de la Florida, que están a no más de dos horas de Miami, **han mostrado una importante revaluación de sus precios en los últimos tres años** y están convirtiéndose en **una puerta de entrada al mercado estadounidense** de real estate para los latinos.

La tasa de retorno anual de la construcción y ventas de casas en estas zonas de Florida están en un **mínimo de 10%-12% anual** y pudiendo alcanzar valores **superiores al 20% anual** dependiendo del precio de venta final y la forma en la cual se financia el proyecto. Se consideran estas rentabilidades satisfactorias para el riesgo asumido **en un periodo de doce a dieciocho meses**.

Los **riesgos aún latentes** para las inversiones de real estate, no solo en Florida, sino que mayormente en USA, es que aún está **el riesgo del enfriamiento de economía** por una nueva suba de tasa de la Reserva Federal debido a que la **Inflación** todavía se encuentra en **valores altos**. Por otro lado, en los últimos doce meses, debido a la suba del costo del crédito hipotecario se observaron caída de precios de las viviendas. Finalmente, **un riesgo macroeconómico de los Estados Unidos es una suba de impuestos nacionales y del estado por financiamiento del déficit** importante del gobierno federal.

Un **riesgo adicional** de estos proyectos inmobiliarios, y que en el último año se acentuó algo más por la suba de tasas, **es el retraso en la venta del inmueble**, lo que genera gastos adicionales y caída en la rentabilidad final. Éste posible riesgo **se puede mitigar alquilando la propiedad**, permitiendo cubrir las pérdidas generadas por este retraso.