



GUÍA PARA INVERTIR EN MIAMI 2026

¿Los inversionistas extranjeros tienen
acceso a invertir en Miami?

**BERKSHIRE
HATHAWAY**
HOMESERVICES

EWM
REALTY

Los bienes raíces han sido históricamente una de las formas más sólidas de construir patrimonio, generar estabilidad financiera y diversificar inversiones.

Ya sea que estés considerando comprar tu primera propiedad, explorar oportunidades en preconstrucción o expandir tu portafolio, lo más importante es dar el primer paso y la inversión correcta, en el momento adecuado, puede convertirse en un activo de gran valor a largo plazo.



Nunca es demasiado tarde para comenzar a invertir.

MIAMI 2026

MIAMI continúa atrayendo inversionistas de todo el mundo gracias a su crecimiento económico, demanda constante y proyección internacional.

En **2026 MIAMI** se consolida como uno de los mercados inmobiliarios más dinámicos, estratégicos y rentables de Estados Unidos, impulsado por la **migración sostenida, ventajas fiscales, apreciación del mercado y demanda internacional.**

Miami: No. 1 in the U.S. in Annual Home-Price Appreciation



Miami: No. 2 in the U.S. in International Migration



PALM BEACH: #3 in the World in Prime Property Price Growth

Market	5 year % change
1. Dubai	193.9%
2. Tokyo	159.3%
3. Palm Beach	90.5%
4. Manila	94.9%
5. Riyadh	77.7%
6. Miami	67.1%
7. Seoul	64.9%
8. St. Tropez	64%
9. Cayman Islands	62%
10. Quinta do Lago	61.2%

CAPITAL INMOBILIARIO

Entre los principales **factores que fortalecen el mercado inmobiliario** de **MIAMI** se encuentran el crecimiento sostenido de la población, la alta demanda de propiedades en renta en segmentos estratégicos, su privilegiada conectividad internacional y hub de Latinoamérica, así como el constante flujo de inversión extranjera que continúa posicionando a la ciudad como un destino global para el **capital inmobiliario**.



Migración Sostenida



Apreciación del Mercado



Ventajas Fiscales



Demanda Internacional



MERCADO

MIAMI tiene el mercado con mayor demanda de producto nuevo en el sureste de Estados Unidos.

Esto genera ventajas claras tanto para compradores finales como para inversionistas enfocados en crecimiento patrimonial.

Centro estratégico internacional de negocios e inversión.

Empresas tecnológicas, fintech, firmas financieras, capital privado y multinacionales han trasladado sus operaciones a MIAMI, creando empleos de alto nivel, aumentando los salarios promedio y fortaleciendo una base sólida de compradores e inversionistas con gran poder adquisitivo.

Estilo de vida como motor económico. El clima privilegiado todo el año, las propiedades frente al mar, la oferta cultural y gastronómica internacional, los eventos globales y los desarrollos enfocados en wellness y lujo siguen impulsando una demanda inmobiliaria constante y creciente.

En los últimos años, **MIAMI** ha dejado de ser solo un destino turístico para consolidarse como uno de los mercados inmobiliarios más **dinámicos y atractivos de Estados Unidos.**



PRE - CONSTRUCCIÓN



MIAMI se encuentra en una nueva fase de expansión inmobiliaria una importante ola de desarrollos en preconstrucción durante **2026**. Este ciclo tiene una duración estimada entre **4 y 7 años**, desde el lanzamiento en etapa de preventa hasta la entrega final de las unidades.

Para inversionistas con visión de mediano y largo plazo, el mercado actual ofrece un entorno más equilibrado y lleno de oportunidades en zonas prime y proyectos de nueva generación.

(Fechas de entrega a partir del 2028 hasta 2033)

Residencias de Lujo

01. Torres icónicas con diseños reconocidos a nivel mundial.

02. Espacios Mixtos con amenidades premium.

03. Condominios enfocados en rentabilidad de ingresos.

**FOR
SALE**

Rangos de precios

\$450K - \$750K

Estudios y 1 dormitorio

\$750K - \$1.2M

1 y 2 dormitorios

\$2M - \$3.1M

3 dormitorios + den,
unidades premium



SE PUEDE INVERTIR DESDE EL EXTRANJERO

SIN RESTRICCIONES ESPECIALES DE NACIONALIDAD?



La Respuesta es Sí. Los Los compradores extranjeros pueden adquirir propiedades en **MIAMI y en todo Estados Unidos** sin restricciones relacionadas con su nacionalidad. El mercado inmobiliario estadounidense se distingue por su estabilidad jurídica, transparencia en las transacciones y una demanda global constante, factores que brindan confianza a inversionistas de todo el mundo.



Los inversionistas internacionales pueden comprar propiedades a **título personal** o mediante estructuras legales, como **LLC (Sociedad de Responsabilidad Limitada)** o corporaciones, dependiendo de sus objetivos patrimoniales, fiscales y de planificación sucesoria.



Existen **instituciones financieras y prestamistas** especializados que ofrecen programas de financiamiento diseñados específicamente para compradores no residentes, facilitando el acceso al mercado inmobiliario estadounidense.



Muchos inversionistas eligen **MIAMI** como destino estratégico para diversificar su patrimonio, **generar ingresos en dólares** a través de propiedades en renta y proteger su capital dentro de un mercado inmobiliario sólido, dinámico y con proyección internacional.



Contar con una **asesoría completa y personalizada** durante todo el proceso es fundamental desde la búsqueda inicial hasta el cierre exitoso, de esta manera es posible estructurar de forma segura y estratégica los objetivos de inversión. También se debe analizar cuidadosamente los aspectos legales, financieros y fiscales, permitiendo optimizar el valor de la propiedad a largo plazo y maximizar su rentabilidad.

FINANCIAMIENTO

Bancos y prestamistas especializados en el mercado de **MIAMI** ofrecen programas de financiamiento diseñados específicamente para inversionistas no residentes.



- ✓ **Enganche:** Generalmente entre 30% y 40% del valor de la propiedad, aunque algunos programas pueden aceptar desde 25% dependiendo del perfil.
- ✓ **Tasas de interés:** Para compradores extranjeros (no residentes), actualmente suelen oscilar entre **6.75% y 7.75%** dependiendo de:
 - Tipo de préstamo (condo vs casa, warrantable vs non-warrantable)
 - Porcentaje de enganche
 - Perfil crediticio internacional
 - Liquidez y reservas
 - Prestamista
- ✓ **Evaluación financiera:** Se consideran ingresos y activos en el país de origen, pero con requisitos adicionales de documentación y verificación (traducciones, cartas bancarias, etc.).
- ✓ **Proceso:** Puede ser relativamente ágil para compradores con alta liquidez y solvencia comprobada, especialmente si cuentan con activos líquidos en bancos internacionales reconocidos.
- ✓ **Plazos de financiamiento:** Disponibles opciones similares al mercado estadounidense, incluyendo: **15 y 30 años**

Florida suele ser muy atractiva por tasas bajas, liquidez y rendimientos de renta estables y con productos como el DSCR (Debt Service Coverage Ratio o Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda) ideales para inversionistas extranjeros que se basa principalmente en un préstamo basado en el flujo de la renta de la propiedad, el prestamista revisa si la propiedad genera suficiente renta para pagar sola el préstamo, sin verificar ingresos en EE.UU.



ANÁLISIS FINANCIERO

UN ENTORNO FISCAL FAVORABLE



Florida no tiene un impuesto estatal sobre la renta, lo que representa una ventaja importante en comparación con otros estados de Estados Unidos.

Construir una **estrategia financiera** es indispensable y considerar algunos aspectos fiscales clave como:

1. *Impuesto a la propiedad (Property Tax).*
2. *Impuestos sobre ingresos por renta.*
3. *FIRPTA (Foreign Investment in Real Property Tax Act) una retención federal que puede aplicarse cuando un propietario extranjero vende una propiedad en Estados Unidos.*



Contar con un buen asesor de Bienes Raíces, Prestamistas, Bancos, Asesores Fiscales, Contadores y Compañías de Título especializados en inversiones inmobiliarias internacionales es casi un requisito para obtener éxito en cualquier inversión.



Leverage (en español: apalancamiento) es el uso de deuda (financiamiento) para aumentar el tamaño de una inversión es decir "Es una estrategia financiera que consiste en utilizar capital prestado para incrementar la capacidad de inversión y mejorar el rendimiento del capital propio."



MAXIMIZAR RENDIMIENTOS



Una propiedad bien administrada en los **Estados Unidos** puede generar hasta un **30-40 % más de rentabilidad a largo plazo**. En Miami, donde la demanda de alquiler es alta, una gestión profesional marca la diferencia entre una buena inversión y una excelente.

Propiedades que generan flujo de caja constante, se aprecian con el tiempo y requieren mínima intervención directa del propietario.

Los pilares clave para una Gestión Efectiva son:

- **Selección rigurosa de Inquilinos.**
- **Cobro de Renta** - Sistema automatizado de cobro de renta, recordatorios y seguimiento profesional.
- **Mantenimiento y Reparaciones** - Mantenimiento preventivo y atención rápida de reparaciones.
- **Gestión Financiera** - Reportes mensuales detallados, optimización de gastos, manejo de impuestos y reinversión estratégica de utilidades.



INVERSION PATRIMONIAL

7-10 AÑOS | 40% Enganche

Horizonte de Rentabilidad 7 - 10 años (sin refinanciamiento)

“Ejemplo de Rentabilidad Largo plazo”

Estructura de Hipoteca (Prestamo)

* Enganche (40%): **\$220,000**

* Financiamiento: **\$330,000**

* Plazo: **30 años**

* Tasa estimada: **(6.7% – 7.5%)**

Hipoteca mensual: (\$2,130 a \$2,300)

Hipoteca anual (\$25,500 – \$27,600)

Brickell Miami (Escenario 1 Ejemplo)

📍 Ubicación: Brickell, Miami

* Tipo: (1 habitación)

Precio de compra: \$550,000

Estrategia: **Inversión patrimonial**

Gastos (Anuales) de la Propiedad.

Impuestos de Propiedad \$9,350 – \$11,550

Mantenimiento + Seguro + Gastos Operativos
\$18,000 – \$24,000

Impuestos sobre renta \$2,000 – \$3,500

Total gasto mensual: (2,445 a 3,254)

Total gasto anual: (\$29,350 – \$39,059)

Ingresos Promedio de la Propiedad en Renta:

Renta mensual promedio (mercado 2026): **\$3,250**

Renta anual: **\$39,000**

Resultado Promedio Inversión Patrimonial

Mensual: (\$1,325 a \$2,304)

Anual: (\$15,850 a \$27,659)

Timeline ROI

Años 1-7 Enganche + (Inversion Patrimonial 7 años)

Años 7-10 Punto de Equilibrio.

Años 10-20 ROI Comienza a Crecer.

Años 20-30 Aceleración Fuerte del Retorno.

Año 30: Máxima Creación de Riqueza (Activo altamente pagado + Fuerte Apreciación Acumulada)

*“Los valores presentados corresponden a un escenario estimado con fines ilustrativos y no constituyen una proyección garantizada. Este modelo está estructurado como una estrategia de inversión patrimonial a 7 años, no orientada a generar flujo de caja positivo en el corto plazo.”

INVERSION PATRIMONIAL

5-8 AÑOS | 50% Enganche

Horizonte de Rentabilidad 5 – 8 años (sin refinanciamiento)

“Ejemplo de Rentabilidad Mediano Plazo”

Estructura de Hipoteca (Prestamo)

* Enganche (50%): **\$275,000**

* Financiamiento: \$275,000

* Plazo: **30 años**

* Tasa estimada: (6.7% – 7.5%)

Hipoteca mensual: (\$1,780 – \$1,950)

Hipoteca anual (\$21,300 – \$23,400)

Brickell Miami (Escenario 2 Ejemplo)

📍 Ubicación: Brickell, Miami

* Tipo: (1 habitación)

Precio de compra: \$550,000

Estrategia: **Inversión patrimonial**

Gastos Anuales de la Propiedad.

Impuestos de Propiedad \$9,350 – \$11,550

Mantenimiento + seguro + Gastos Operativos
\$18,000 – \$24,000

Impuestos sobre renta \$2,000 – \$3,500

Total gasto mensual: (2,445 a 3,254)

Total gastos: (\$29,350 – \$39,059)

Ingresos aproximados de la Propiedad en Renta:

Renta mensual promedio (mercado 2026): \$3,250

Renta anual: \$39,000

Resultado promedio de Inversión

Mensual: (\$975 a \$1,954)

Anual: (\$11,650 a \$23,459)

Timeline ROI

Años 1–5 Enganche + (Inversion Patrimonial 5 años)

Años 5–8: Punto de Equilibrio.

Años 8–12: ROI Comienza a Crecer.

Años 12–20: Crecimiento Acelerado del Retorno Patrimonial

Años 20–30: Fase de Máxima Creación de Riqueza (Activo altamente pagado + Fuerte Apreciación Acumulada)

*“Los valores presentados corresponden a un escenario estimado con fines ilustrativos y no constituyen una proyección garantizada. Este modelo está estructurado como una estrategia de inversión patrimonial a 7 años, no orientada a generar flujo de caja positivo en el corto plazo.”

APRECIACIÓN

“Factores como la apreciación de la propiedad y la amortización, dentro de un mercado como el de Estados Unidos —una de las principales potencias económicas a nivel mundial— impactan directamente en el crecimiento de una inversión patrimonial, potenciando la creación de riqueza de forma progresiva y sostenida en el tiempo.”

Apreciación (Capital Ganado) - muy importante por que es el incremento del valor de la propiedad a lo largo del tiempo, impulsado por factores **macro económicos y de mercado**.

Las principales indicadores en **(MIAMI)**:

- **Crecimiento poblacional y migración internacional**
- **Oferta limitada en zonas prime**
- **Inflación y desarrollo urbano**

El Resultado:

El activo se valoriza de forma orgánica, generando ganancia de capital.

Como Ejemplo Ilustrativo:

Supongamos un activo en Brickell de \$550,000 con una apreciación del **4% anual (Miami)** genera aproximadamente **(\$22,000) por año en su valor.**



Y hasta un 6% - 8% de apreciación anual en periodos fuertes

*“Los valores presentados corresponden a un escenario estimado con fines ilustrativos y no constituyen una proyección garantizada. Este modelo está estructurado como una estrategia de inversión patrimonial a 7 años, no orientada a generar flujo de caja positivo en el corto plazo.”

AMORTIZACIÓN



Es el proceso mediante el cual se reduce el saldo del préstamo, incrementando la participación del inversionista en el activo.

Mecánica:

- Cada pago mensual incluye capital + interés
- La porción de capital reduce la deuda
- Esa reducción se traduce en patrimonio directo

El Resultado: Se genera una amortización forzada, independiente de la apreciación del mercado.

Ejemplo: Una reducción anual de la deuda con el mismo ejemplo anterior financiamiento de apartamento en una zona como Brickell con valor \$550,000 adquirido mediante financiamiento, esto puede generar entre (\$4,000 - \$6,000) equivale a **acumulación directa de capital**.



BERKSHIRE
HATHAWAY
HOME SERVICES

EWM
REALTY

Invertir en Miami en 2026 ofrece interesantes oportunidades. Una asesoría estratégica permite estructurar el proceso con claridad: desde la búsqueda de propiedades exclusivas y el análisis de mercado, hasta la coordinación con prestamistas, asesores fiscales, contadores, compañías de título y seguros especializados.

¿Qué es lo más importante para ti en una inversión?

Raquel Palmieri
Real Estate Advisor
Berkshire Hathaway HomeServices EWM Realty.



Oficina: Miami - Coral Gables.
550 S Dixie Highway, Coral Gables, FL
www.raquelpalmieri.ewm.com
palmieri.r@ewm.com



+1 786.763.4912