



Jennifer Wollmann, CIPS, C2EX
Presidente de la Asociación de
Agentes Inmobiliarios de MIAMI 2021

Los sólidos fundamentos de la vivienda en el sur de la Florida presagian un largo éxito

El creciente mercado de la vivienda, tanto a nivel nacional como en el sur de Florida, es la estrella de la economía con una larga racha de ganancias anuales de dos dígitos en la venta de viviendas, y algunos se preguntan si el mercado está en una burbuja. Pero esto no es 2006. Desde los estrictos estándares que los prestamistas utilizan para los préstamos hasta los principales compradores de vivienda que están comprando viviendas en el área, los fundamentos de la vivienda en el sur de la Florida son sólidos.

Prácticas estrictas de préstamos en el sector inmobiliario del sur de Florida

Los estándares de préstamos son mucho más estrictos que antes de 2006, y los compradores deben proporcionar datos fiscales, cheques de pago y otra información para confirmar que pueden pagar una hipoteca.

Según la ley de reforma financiera Dodd-Frank (firmada en 2010), los productos crediticios de alto riesgo, como las hipotecas de amortización negativa, están prohibidos. Los prestatarios deben documentar sus niveles de empleo y deudas. Los prestamistas deben revelar todos los costos involucrados en cada préstamo y los prestamistas deben verificar la capacidad del prestatario para pagar la hipoteca.

Los estándares son tan altos que el puntaje de crédito FICO promedio de los préstamos otorgados hoy es el más alto de la historia. La Reserva Federal de Nueva York descubrió que el puntaje crediticio promedio de los prestatarios hipotecarios por primera vez en 2020 era de aproximadamente 740. Un puntaje crediticio de 700 o más generalmente se considera bueno, y la mediana para 2020 fue "más privilegiada" que nunca desde 2002.

El riesgo del producto, como el de hipotecas con períodos introductorios, tasas tentadoras o pagos globales, comprendió aproximadamente el 40% del mercado hipotecario entre 2004 y 2006. En la actualidad, esos factores representan solo el 2% del mercado hipotecario, según Morgan. Stanley.

Compradores principales de viviendas que compran viviendas en el sur de la Florida

Los compradores de vivienda principales, no los inversionistas, comprenden la mayor parte de los consumidores que compran viviendas en el sur de la Florida en la actualidad.

Las ventas de viviendas en el sur de Florida están aumentando debido a las tasas hipotecarias récord y la demanda reprimida. Con una mayor disponibilidad de trabajo remoto y educación remota, más compradores de vivienda y compañías de alcance y financieras en el noreste y la costa oeste se están mudando aquí.

Actualmente, EE. UU. Tiene su mejor grupo demográfico de viviendas (la mayor cantidad de compradores de vivienda de reemplazo que ha tenido en las edades de 26 a 33). Los millennials (82,2 millones) y la Generación X (65,1 millones) están entrando en sus mejores años de compra de vivienda (la edad promedio para los compradores de vivienda por primera vez es 33), y muchos de ellos han construido carreras sólidas en tecnología, finanzas y otras industrias.

La afluencia de compradores del noreste y la costa oeste tiende a tener ingresos más altos, y nuestras propiedades son una ganga en comparación con las áreas de las que se están mudando. Junto con lo que ahorran en impuestos sobre la renta al mudarse aquí, están dispuestos y pueden pagar más y, a menudo, hacen ofertas en efectivo que no dependen de las tasaciones.

Los compradores internacionales, particularmente de México y España, continúan comprando y se expandirán significativamente a medida que se recupere la economía global.

Los precios están subiendo no por los "temores de la burbuja", sino por la baja oferta y la alta demanda. El aumento de los precios medios es una tendencia en todo el país, ya que las tasas hipotecarias históricamente bajas y la mayor disponibilidad de trabajo y educación remotos han acelerado la demanda de vivienda. El bajo inventario en relación con la alta demanda conduce a un aumento de los precios.

Si las tasas hipotecarias reanudan su escalada ascendente, es probable que el crecimiento de los precios de la vivienda se desacelere en respuesta. Además, a medida que más vendedores coticen propiedades en 2021, el aumento de inventario debería facilitar el crecimiento de los precios medios.

Miami sigue siendo una ganga en comparación con otras ciudades del mundo. En Miami, \$ 1 millón puede proporcionar a los compradores de vivienda 85 metros cuadrados de propiedad de primera calidad, según The Wealth Report 2021 de Knight Frank. Mónaco (15 metros cuadrados), Hong Kong (23), Londres (31), Nueva York (34) y Ginebra (35), entre otros, ofrecen terrenos de calidad significativamente inferiores por 1 millón de dólares.

Jennifer Wollmann, CIPS, C2EX
BHHS EWM Realty
(305) 960-2418
Wollmann.j@ewm.com

South Florida Open Houses

In-Person 24/7 Virtual Tours & Live Streaming



NOW available on
SouthFloridaOpenHouseSearch.com

