

CITYFRACTION · GUÍA · TENDENCIAS

Precios de vivienda en Miami: casas en 675.000 y condominios en 430.000 dólares

Miami siguió valorizándose en 2024 por encima del promedio de Estados Unidos. Revisamos los datos de Miami Realtors y Case-Shiller.

3 min de lectura · cityfraction.com/blog/precio-vivienda-miami-2024

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-2AC4-XDPZ · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-2AC4-XDPZ

PUNTOS CLAVE

- La mediana de las casas en Miami-Dade subió 10,7 % en diciembre de 2024, a 675.000 dólares.
- La de los condominios existentes subió 4,9 %, a 430.000 dólares.
- El índice nacional Case-Shiller subió 3,9 % en 2024; Miami se movió por encima.
- Comprar una vivienda entera en Miami requiere cientos de miles de dólares; con fracciones se participa desde 50 USD.

Los números de Miami Realtors

Según la asociación Miami Realtors, en diciembre de 2024 la mediana de venta de las casas unifamiliares en Miami-Dade aumentó 10,7 % frente a diciembre de 2023, de 610.000 a 675.000 dólares. La mediana de los condominios existentes subió 4,9 %, de 410.000 a 430.000 dólares.

En volumen, las casas unifamiliares cerraron el año con 10.738 transacciones, un 1,9 % más que en 2023. Es un mercado que siguió activo aunque las tasas hipotecarias rondaron entre 6 % y 7 %.

Medianas de venta en Miami-Dade, diciembre

Tipo	Dic. 2023	Dic. 2024	Variación
Casa unifamiliar	US$610.000	US$675.000	+10,7 %
Condominio existente	US$410.000	US$430.000	+4,9 %

Fuente: Miami Realtors. Son medianas mensuales, no promedios anuales.

Miami frente al resto del país

El índice S&P CoreLogic Case-Shiller registró para Estados Unidos un alza anual de 3,9 % en diciembre de 2024. El índice de 20 ciudades subió 4,5 % y el de 10 ciudades 5,1 %. Nueva York lideró con 7,2 % y Tampa fue la única gran ciudad con caída, de 1,1 %.

Que Tampa, también en Florida, bajara mientras Miami-Dade subía muestra que el mercado inmobiliario es local: dos ciudades del mismo estado pueden moverse en direcciones distintas.

Por qué los condominios subieron menos

Los condominios de Florida enfrentan desde 2022 nuevas exigencias legales tras el colapso del edificio Champlain Towers en Surfside en 2021: inspecciones estructurales de hitos y estudios de reservas obligatorios. Esas obligaciones han subido las cuotas de administración de muchos edificios antiguos y pueden afectar su atractivo frente a las casas.

Para un inversionista, esto significa que el estado del edificio, sus reservas y sus cuotas importan tanto como el precio por metro cuadrado.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-2AC4-XDPZ · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-2AC4-XDPZ

Qué buscar en un activo en Miami

- Ubicación cercana a zonas de alta demanda turística y de negocios.
- Edificio con inspecciones y reservas al día.
- Reglas de la asociación de copropietarios sobre alquileres de corta duración.
- Costos de seguro, que en Florida son altos por el riesgo de huracanes.
- Rentabilidad neta estimada, no solo ingresos brutos.

Riesgos

Un mercado que ha subido mucho puede corregir. Además, Miami está expuesta a huracanes, a cambios en los seguros y a la demanda internacional, sensible al dólar. Diversificar entre ciudades reduce la exposición a un solo mercado.

> Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida de capital. Las rentabilidades de los activos de CityFraction son estimadas y no están garantizadas.

Mediana no es promedio

Las cifras de Miami Realtors son medianas: el valor que queda en el medio cuando se ordenan todas las ventas del mes. La mediana es útil porque no se distorsiona con unas pocas ventas de lujo, que en Miami son frecuentes. Pero también puede moverse por cambios en la mezcla de propiedades vendidas, y no solo porque cada vivienda valga más.

Por eso los analistas comparan varias fuentes, como los índices repetidos de Case-Shiller, que siguen el precio de las mismas viviendas a lo largo del tiempo. Para una decisión de inversión, lo más útil sigue siendo el análisis del activo concreto: su ubicación, su estado, sus costos y su capacidad de generar renta.

Participar sin comprar entero

Con una mediana de 675.000 dólares para una casa, comprar en Miami está fuera del alcance de la mayoría de ahorradores latinoamericanos. Las fracciones permiten tener participación en activos de la ciudad desde 50 USD, recibir la renta neta proporcional cada día y venderlas en el mercado secundario si hay compradores.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto cuesta una casa en Miami-Dade?

En diciembre de 2024 la mediana de venta de una casa unifamiliar fue de 675.000 dólares, según Miami Realtors.

¿Y un condominio?

La mediana de los condominios existentes fue de 430.000 dólares en diciembre de 2024.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-2AC4-XDPZ · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-2AC4-XDPZ

¿Miami subió más que el resto de Estados Unidos?

Sí. El índice nacional Case-Shiller subió 3,9 % en 2024, por debajo del alza de las casas en Miami-Dade.

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos