
RUTOIS

INTERNATIONAL REALTY



Rutois International Realty - 9710 Stirling Rd, Ste 105 - Hollywood, FL 33024
US 954-447-4445 | BS. AS. (+5411) 2040-2045

www.floridainvestments.com

Mercado Inmobiliario en EE. UU

Impacto por la pandemia, COVID-19

Daniel Rutois 2020



Situación actual del mercado

- Se comienza a ver el desplome significativo en diferentes marcadores económicos: Actividad económica, empleo, y consumo.
- El mercado inmobiliario reacciona, sobre la realidad actual, la realidad económica, la oferta y la demanda, por lo que hoy está comenzando a preocupar a los inversores.
- ¿Se espera una caída peor que la crisis 2007/08?
Personalmente lo dudo. En el 2007 la crisis fue contagiada desde el sector inmobiliario hacia el resto de la economía, los bancos se encontraron con un inventario sin precedentes, por culpa de los préstamos hipotecarios que ofrecían, lo que provocó una sobre oferta que impulsaron los precios hacia abajo.
Hoy la situación es muy distinta, porque la mayoría de la gente tiene Equity (capital) sobre su casa, es decir que deben de hipoteca menos de lo que vale la propiedad.



¿Entonces qué sucedera?

- Sostengo que habrá una caída significativa en los precios de los inmuebles, principalmente en estados como la Florida, Texas, NY y California.
- La falta de empleo será una de las causantes, pero la razón más significativa, es que estados como la Florida, principalmente zonas como Miami, Broward y Palm Beach tienen un porcentaje muy importante de compradores extranjeros, en su mayoría de América Latina.
- Considerando la situación en esos países, veo muy difícil que lleguen inversiones nuevas por lo que el desplome es inminente.



¿Qué otra razón puede influenciar el mercado?

- Esos mismos extranjeros dueños de tantos condominios, posiblemente no podrán alquilar sus propiedades y estimo que muchos no podrán pagar los gastos de expensas e impuestos, y tendran que vender a un precio de descuento o remate para recuperar algo de la inversión.

Contrariamente con el año 2007/9 no veremos tantos remates de banco, porque en su gran mayoría pagaron en efectivo, o con una entrada del 50% del valor.



¿Cuál es el resultado de todo esto?

Este combo, generará una oferta cada vez mayor, que traerá como resultado, una oportunidad de inversión posiblemente sin precedentes.

Como suelo decir, hay que estar atentos y saber identificar el momento oportuno para invertir.

Sigamos la misma ley de anticipación que utilizamos en el año 2009 y recibiremos los mismos resultados.



Análisis del mercado



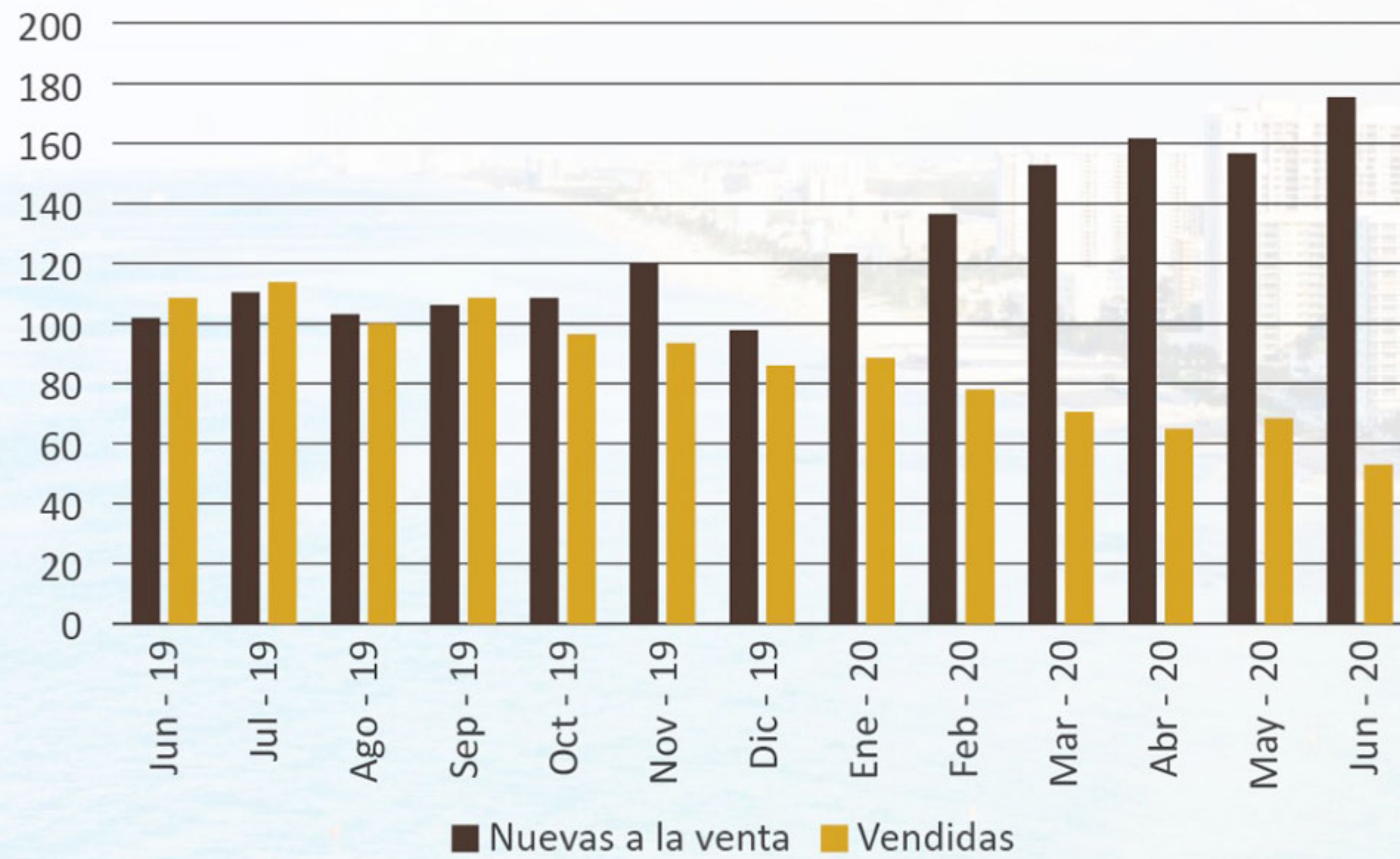
¿Se está preguntando?

- ¿Es un buen momento para invertir?
- No.
- ¿Es un buen momento para vender?
- Puede ser. *
- ¿Es un buen momento para invertir en propiedades comerciales?
- No.

* SOLO SI CONSIGUE VENDER A UN PRECIO NO MENOR AL 20% DEL VALOR ACTUAL

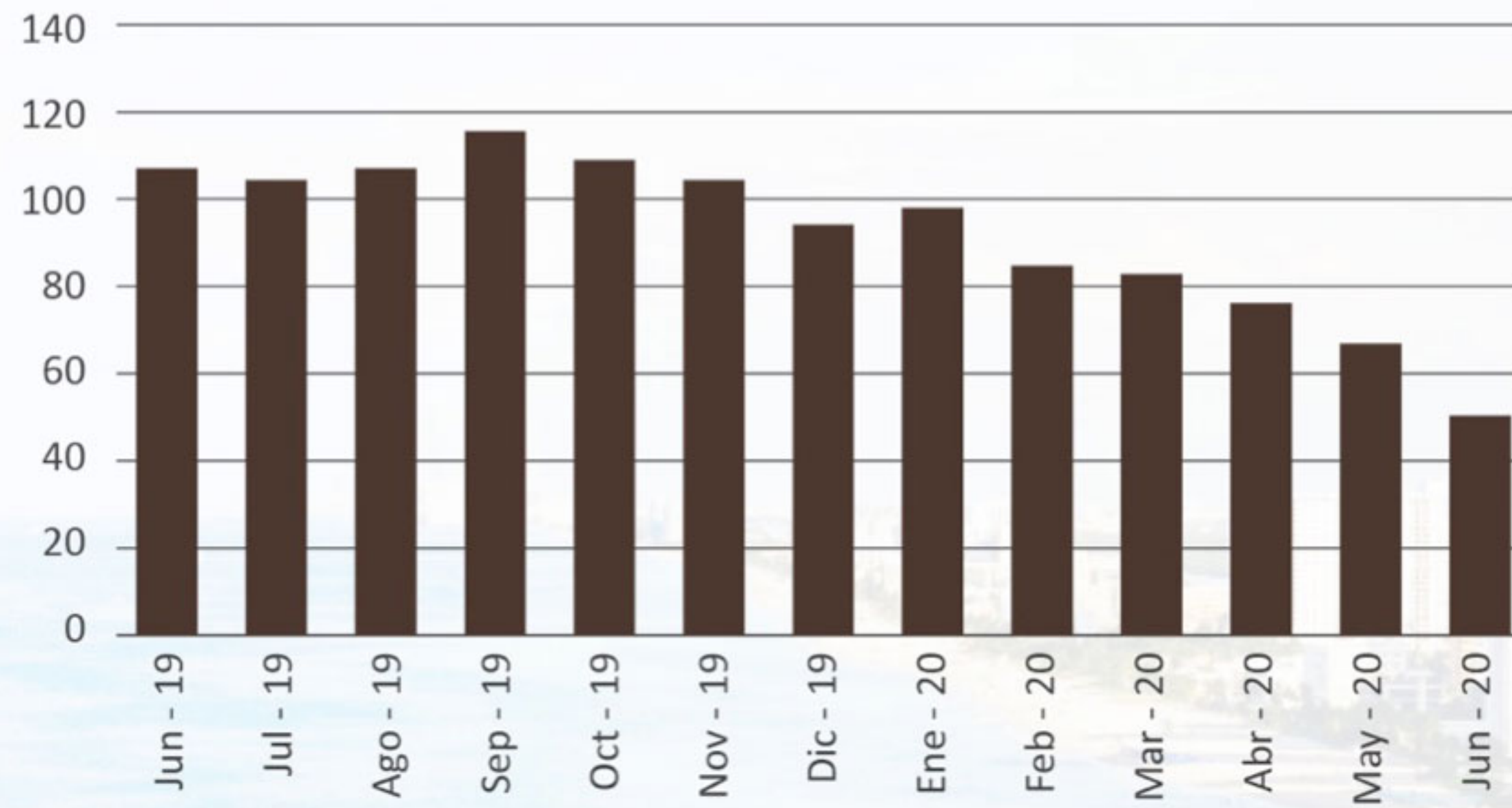


Miami - South Beach

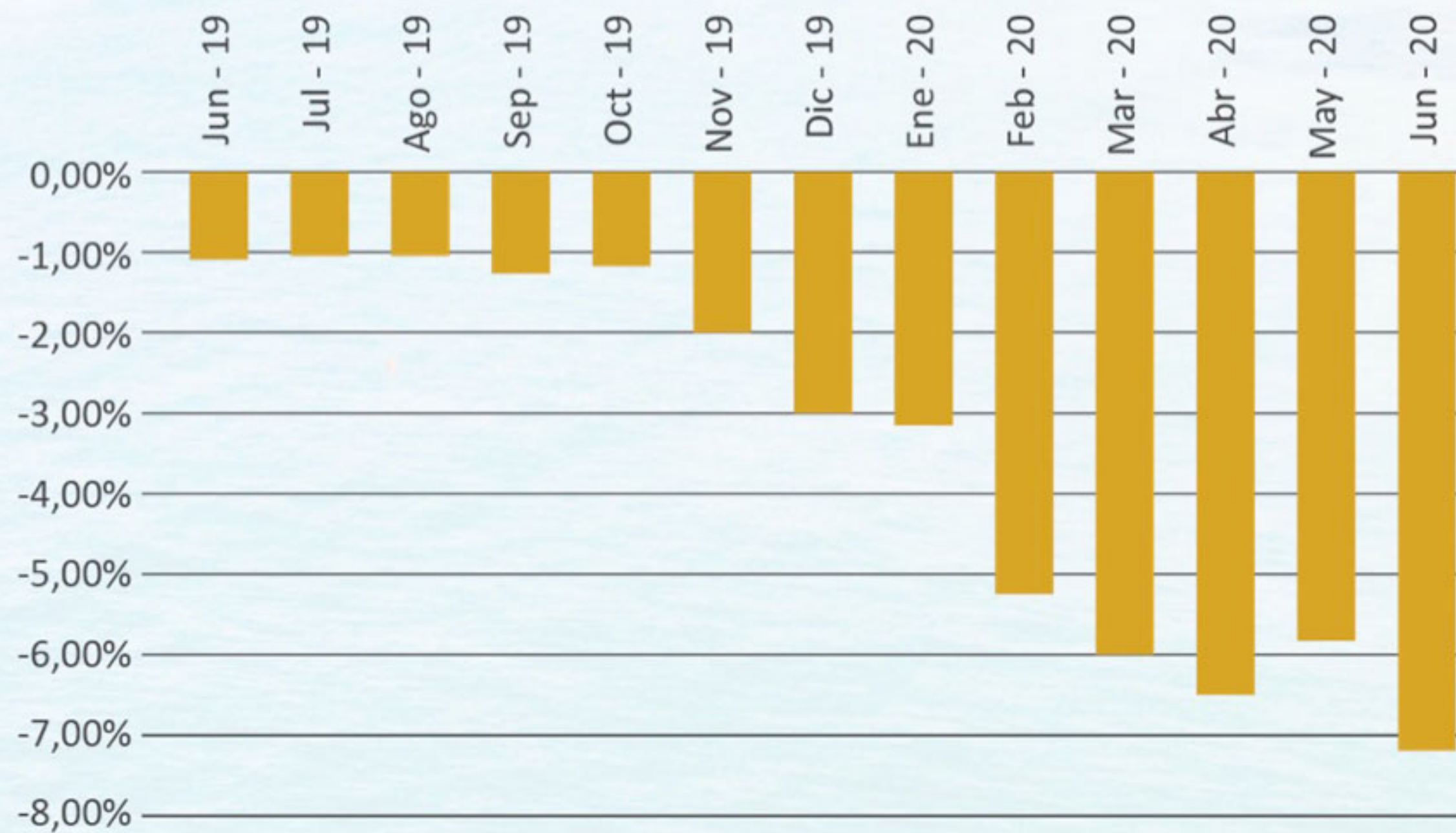


Miami - South Beach

Frecuencia de Cambio de Precio (PCF)



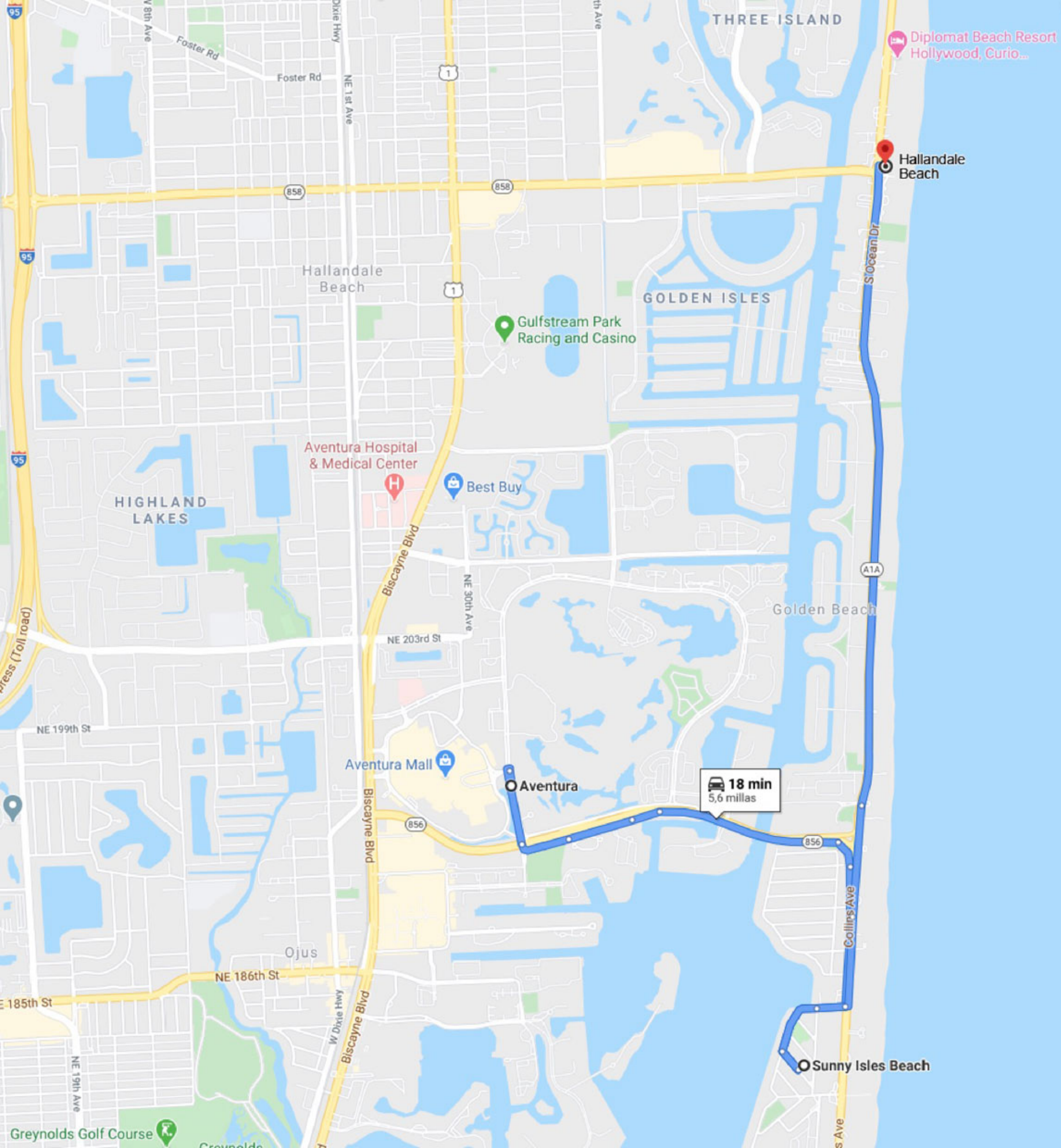
Porcentaje de Cambio de Precio (PCP)



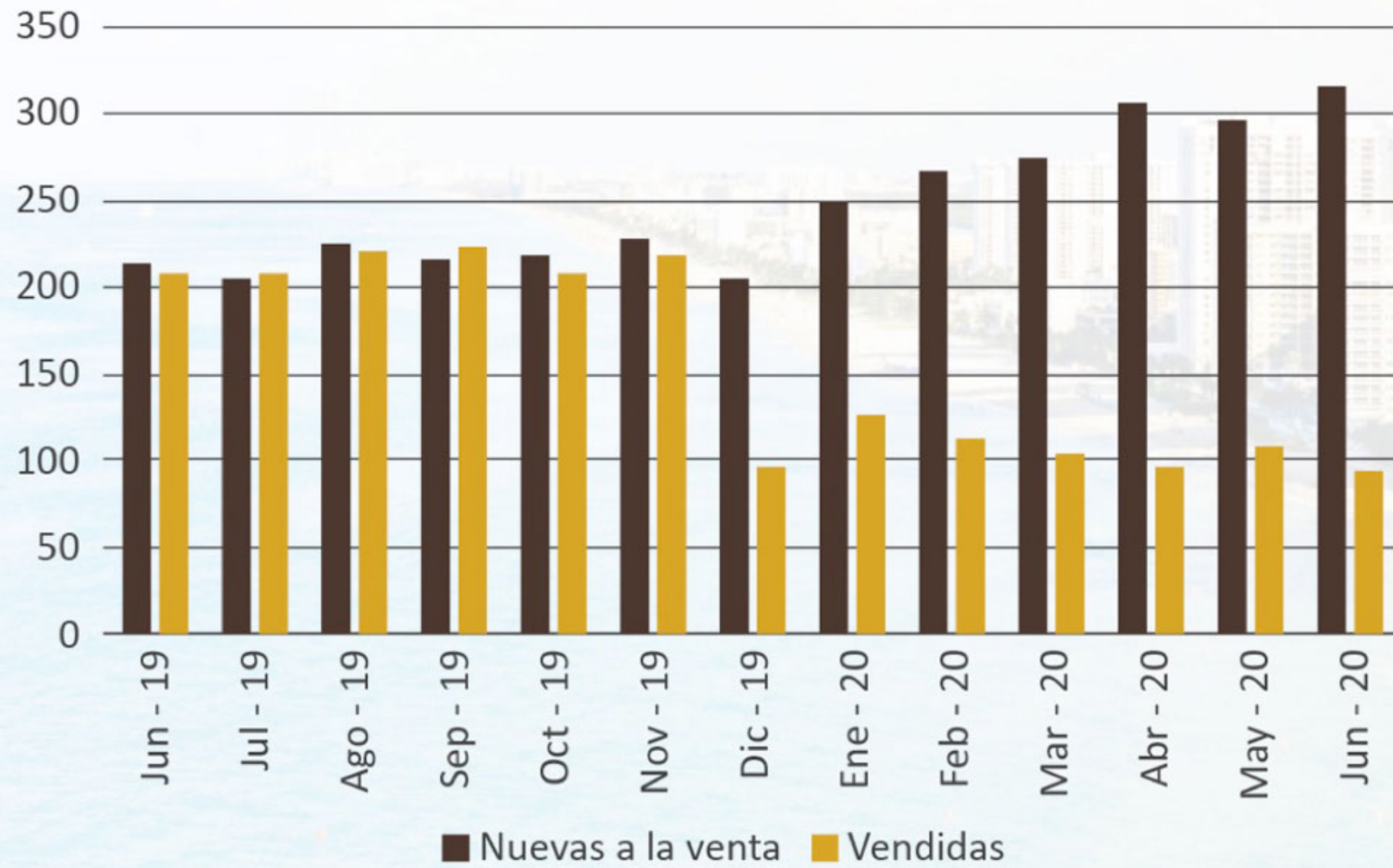
Aventura / Sunny Isles /Hallandale

1. Aventura siempre HA SIDO una zona con mucha demanda para vivienda permanente.
2. Sunny Isles, por el contrario, tiene una mezcla entre residentes permanentes y extranjeros que tienen su segunda vivienda.
3. Hallandale Beach, se considera un nivel "inferior" a estas dos ciudades, pero el hecho de ser una ciudad vecina, a solo 5' la hace la más atractiva al momento de invertir.
4. El costo por M2 al igual que las expensas, son significativamente menores, y tanto las playas, como las zonas comerciales están a la altura de esas dos ciudades.



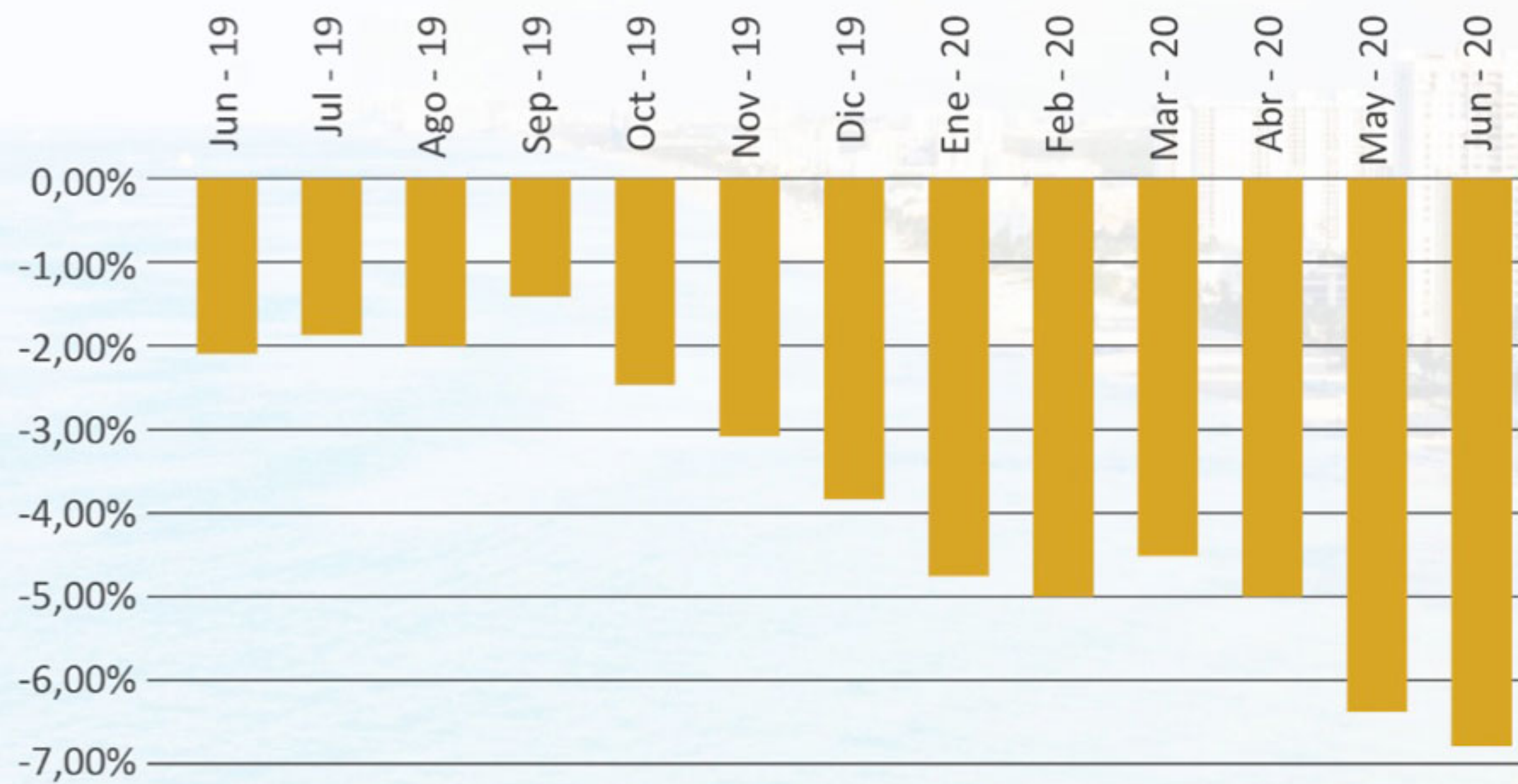


Aventura / Hallandale Beach



Aventura / Hallandale Beach

Porcentaje de Cambio de Precio (PCP)

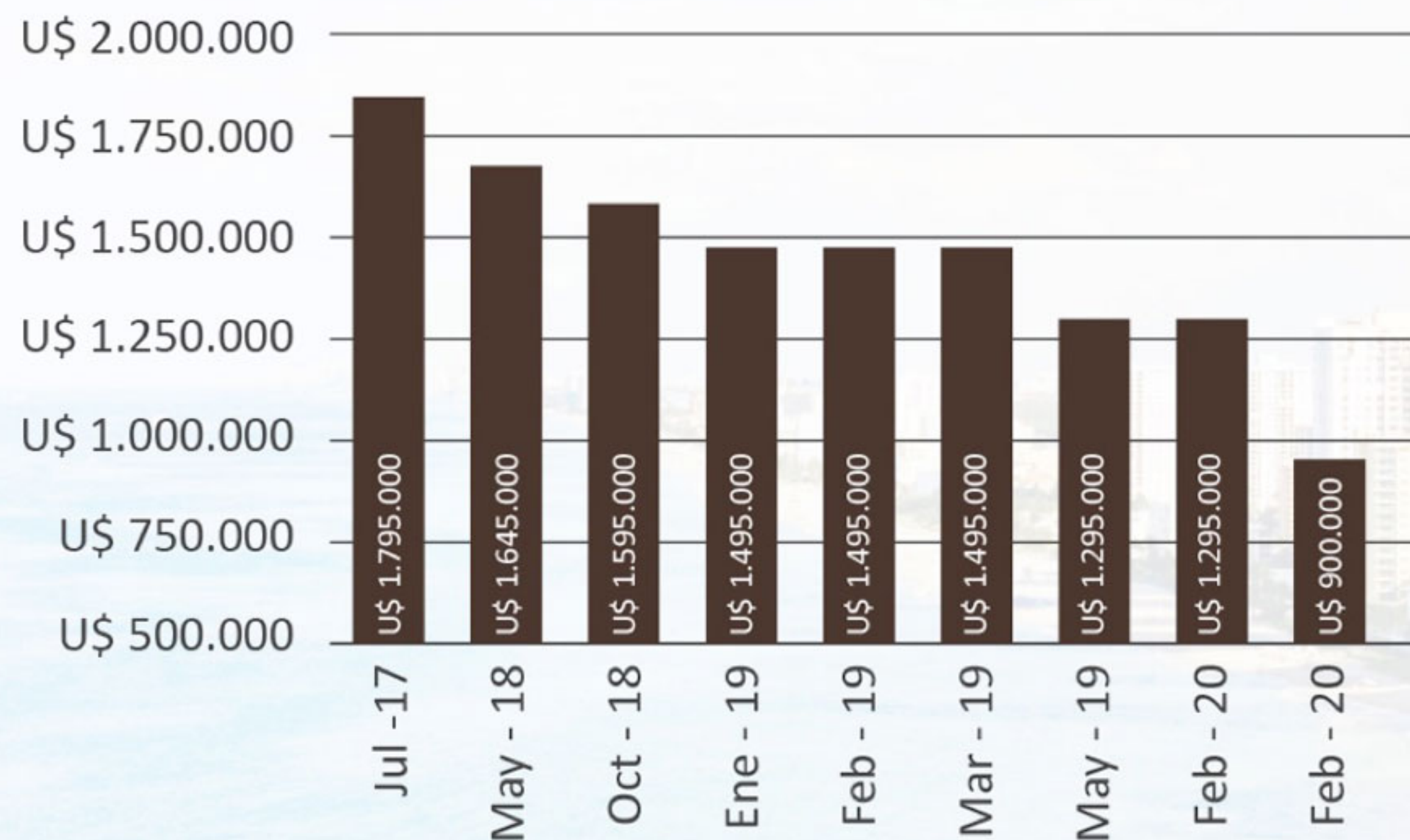


An aerial photograph of a coastal city, likely Miami, showing a dense cluster of modern high-rise buildings along a sandy beach. The water is clear and turquoise. The image is split vertically by a curved white line, with the left side being a faded, semi-transparent version of the same scene. The text 'Proyección Histórica' is overlaid on the faded left side.

Proyección Histórica

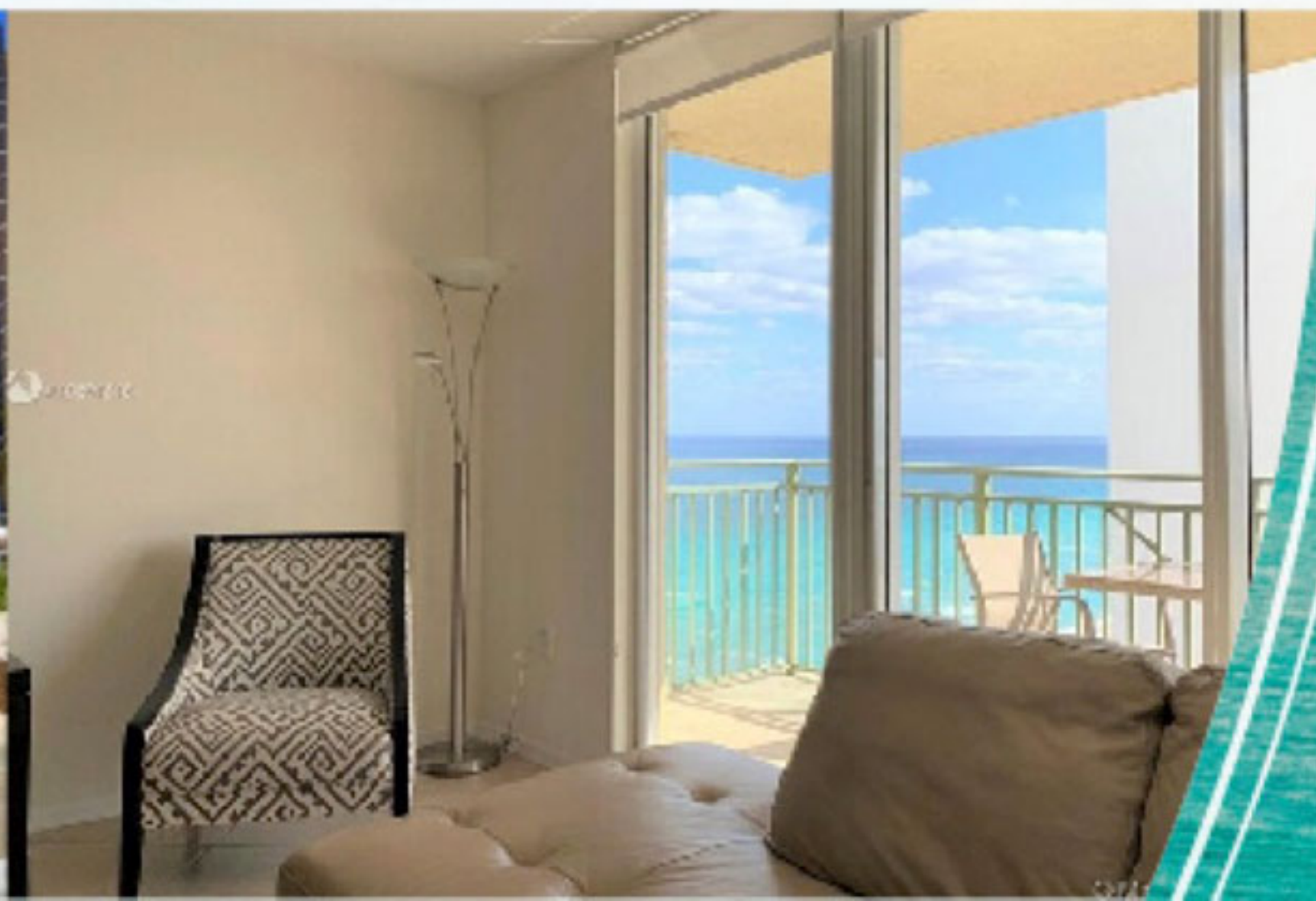
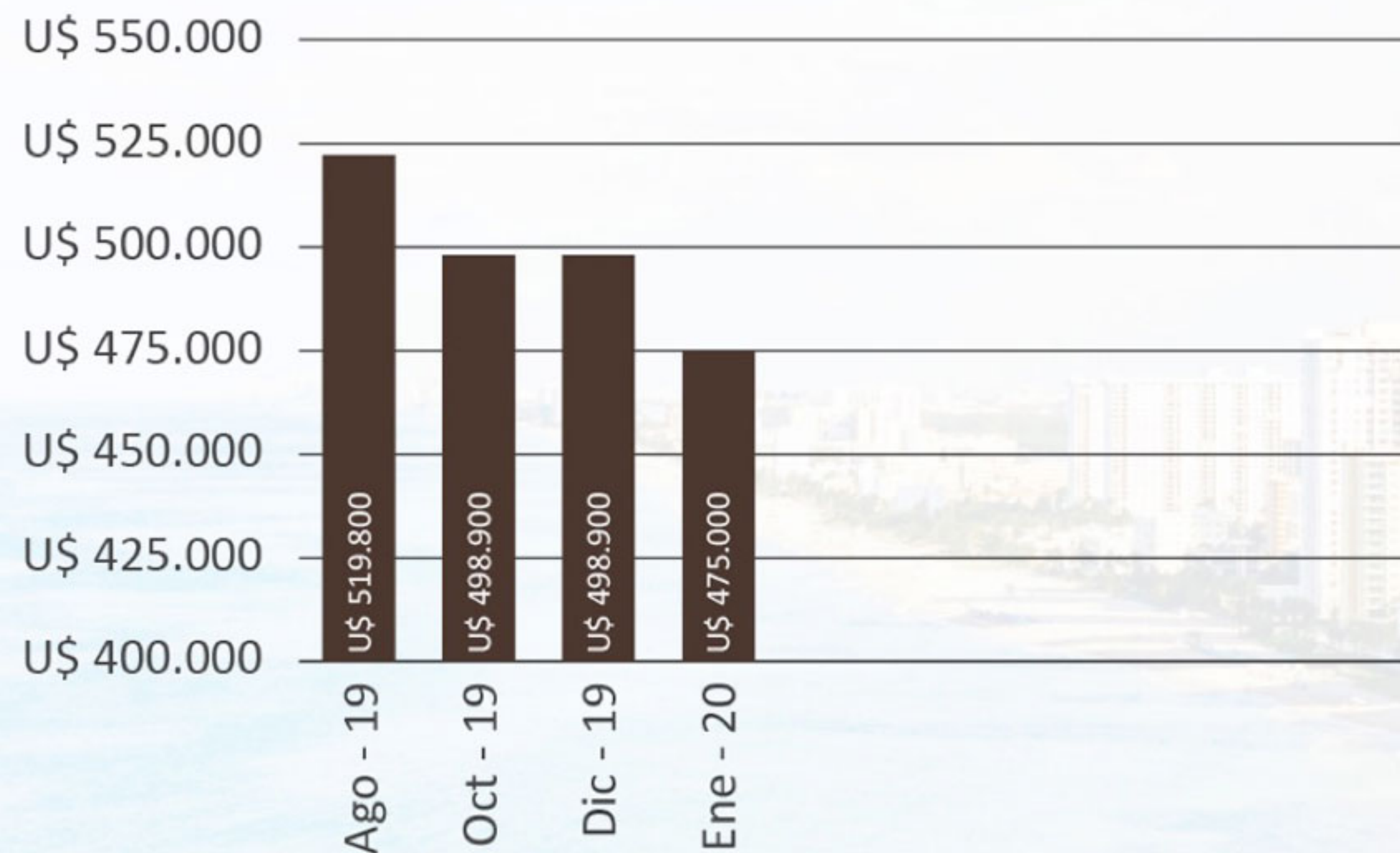
Sunny Isles

Variación Histórica de Precio 19333 Collins Ave.



Hallandale Beach

Variación Histórica de Precio 2080 S. Ocean Dr.




Conclusión



Conclusión

1. Estamos por ver una caída significativa en el mercado inmobiliario, principalmente del estado de la Florida.
2. Vivimos una pandemia sin precedentes para nuestra generación, por lo que no podemos saber cuando llegará a su fin; lo que sí puede estar seguro/a que no verá ningún cambio positivo antes del 2021.
3. El Sur de la Florida además de perder valor en sus propiedades, sentirá el impacto económico por la pérdida de la actividad turística, que es su fuente principal de ingresos.
4. Durante el 2020 debería alejarse de cualquier inversión comercial que incluya centros comerciales, hoteles, locales, shopping centers, edificios de oficina, entre otros.
5. *Tenga paciencia, intente pasar esta tormenta financiera sin grandes perjuicios, y recuerde que lo que cree que está perdiendo, se puede recuperar tomando decisiones en el momento oportuno.*



A nighttime photograph of a cityscape. In the foreground, a canal reflects the lights from buildings and streetlights. The middle ground features several multi-story buildings, some with balconies, and palm trees. In the background, a prominent skyscraper with a blue-lit, conical top stands out against the dark blue sky. The overall scene is illuminated by warm yellow and orange lights from the buildings and streetlights, contrasting with the cool blue tones of the sky and the skyscraper's lighting.

Como es costumbre de nuestra empresa, lo mantendremos informado, para que siempre sea el primero en enterarse de las novedades y de cuando es el momento de tomar acción!

Daniel Rutois



RUTOIS

INTERNATIONAL REALTY

Daniel Rutois



USA (954) 447-4445

ARG: 2040-2045



dany@rutois.com



Skype: Rutois

www.floridainvestments.com