



LICENSED REAL ESTATE BROKER
BK-3118637

Rafael Hidalgo

Director

info@miamiinmobiliario.com

[+34.649.667.505](tel:+34649667505) / [+1 786 633 2523](tel:+17866332523)

Información general sobre Miami y el sector inmobiliario

Antes de mudarse a Estados Unidos es fundamental conocer el **coste de vida medio** del Estado donde se va a residir y los gastos principales: vivienda, transporte, alimentación, colegios... La horquilla del coste mensual de una persona o familia depende de muchos factores, pero hay una serie de gastos básicos a tener en cuenta. En el caso concreto del coste de vida en Miami (Florida) son los siguientes:

ALQUILER

El precio del alquiler dependerá del tamaño de la vivienda así como de la zona en la que se encuentre. Si pensamos en barrios caros como Miami Beach, Downtown o Brikell, el precio medio para un **apartamento de dos habitaciones** en un edificio con comodidades básicas será de uno 2.200 \$ aproximadamente, mientras que la renta de un estudio para una persona rondaría los 1.300\$. Las comodidades con las que cuenta el condominio es uno de los factores que va a influir en el precio del alquiler. Por ejemplo, si cuenta con piscina, zona de recreo o gimnasio el precio será más alto. En el caso de que se esté buscando una zona más económica para vivir, existen **barrios más asequibles** como Kendall de categoría media en los que un apartamento de dos habitaciones tiene un precio medio de 1.700\$.

Calle Serrano 93, 5E. 28006 Madrid

info@miamiinmobiliario.com

[+34.649.667.505](tel:+34649667505)

GASTOS DE VIVIENDA

El importe de las facturas del **agua, gas y luz para un piso de dos habitaciones** ronda los 100\$ mensuales. No obstante, hay que tener en cuenta que Miami tiene un clima cálido y húmedo por lo que **la mayoría de apartamentos cuentan con aire acondicionado**, lo que podría aumentar el importe hasta los 130\$ en los meses más calurosos. Además, en el caso de querer televisión e internet, hay que sumar un mínimo de 90\$ a las facturas anteriores.

GASTOS PERSONALES FIJOS

En Estados Unidos la sanidad es 100% privada, por lo que es **obligatorio contar con un seguro médico**. Para una pareja sin hijos este seguro puede oscilar entre los 400\$ y 700\$. Por otro lado, las familias con hijos tienen que contar además con **la cuota del colegio privado**, que varía bastante dependiendo del centro llegando en algunos casos a un gasto anual de 14.000\$ por niño. También existe la posibilidad de no tener este coste si los niños asisten a un colegio público, pero no es lo más habitual en Estados Unidos.

Otro gasto fijo a afrontar es **el carro de la compra básico mensual**, que en Miami está en los 100\$ para una pareja. En este caso, los precios son bastante parecidos a los españoles, por ejemplo, un litro de leche cuesta 0,93\$ (0,84 €) y un kilo de patatas 1,50\$ (1,35 €).

OTROS GASTOS

Otros de los gastos básicos que habría que tener en cuenta a la hora de mudarse a Miami son los siguientes:

- **Coche:** Comprar un vehículo de categoría media ronda los 17.000\$, el seguro básico tiene un coste de 150\$ mensuales aproximadamente y la gasolina es más barata que en España.
- **Transporte público:** El abono mensual cuesta 113\$.
- **Restauración:** El menú en un restaurante está alrededor de 15-20\$ por persona, medio litro de cerveza en un bar de barrio suele costar 7\$ y las copas 15\$.

Para hacer frente a todos estos gastos básicos es muy importante el salario que se va a percibir, por lo que es necesario conocer algunos datos económicos. El **sueldo mínimo en el Estado de Florida** es de 8,46\$/hora, aunque si es tu trabajo en el que se reciben propinas el sueldo se reduce a 5,23\$/hora. No obstante, el salario medio es de unos 52.970\$ anuales.

Antes de mudarse a Florida y alquilar un apartamento o comprar una casa existen numerosos aspectos que hay que tener en cuenta y una serie de trámites a realizar, por eso **en Miami Inmobiliario contamos con expertos asesores** que harán de Miami el lugar ideal para comenzar una nueva vida.

Figuras principales del sector inmobiliario en Florida

El sector inmobiliario de Florida no sigue los mismos pasos que el de España y en él aparecen nuevas figuras y vocablos. Contar con un buen profesional acreditado puede simplificar mucho el proceso, pero también es importante conocer el lenguaje que se utiliza para no perderse en ningún paso del proceso.

Por ello te ofrecemos a continuación **un breve glosario con los principales términos** que cualquiera puede encontrarse durante el proceso de compra o alquiler de su casa o apartamento en Miami.

- **Real Estate:** Sector inmobiliario.
- **Real Estate Agency:** Agencia inmobiliaria.
- **Real Estate Broker:** Se trata de un agente intermediario con una licenciatura más alta y el único que puede abrir una agencia inmobiliaria. A su cargo tiene a los agentes inmobiliarios o 'realtors' de quienes se responsabiliza. Es el encargado de gestionar y realizar todas las transacciones económicas y legales.
- **Real Estate Agent:** Agente inmobiliario.
- **Realtor:** Agente inmobiliario dado de alta en la **National Association of Realtors (NAR)**. Esto quiere decir que tiene una licencia superior a un agente inmobiliario (Real Estate Agent) y acceso a más información y ayudas gracias a pertenecer a la asociación.
- **Multiple Listings Servce (MLS):** Listado de la NAR en el que se encuentran los inmuebles disponibles o 'listings' de cada agencia. Es un sistema colaborativo en el que todo el producto captado se pone a disposición de los 'brokers' y 'realtors' asociados a la MLS quienes comparten las ganancias.
- **The Florida Bar:** El Colegio de Abogados de Florida. Son los encargados de aprobar todos los documentos relacionados con la transacción comercial.

- **Closing Agents:** Abogados que gestionan el cierre de la compra/venta. Tienen un papel similar al de los notarios en España.
- **Down payment:** Cantidad inicial de dinero que se aporta para realizar la compra de un inmueble que se corresponde con un porcentaje del valor total. Una especie de Contrato de Arras.
- **Earnest Money Deposit:** Una señal de dinero que se da al vendedor al realizar la oferta.
- **Home Inspection:** Inspección de una vivienda que se realiza por un **Home Inspector**. Se realiza antes de la compra de la casa y debe ser hecha por un profesional acreditado. En el caso de encontrar problemas que el vendedor no quiere subsanar puede cancelarse el proceso de compra.

Éstos son sólo algunos de los términos más importantes que te puedes encontrar durante la compra de un inmueble en Florida. Es muy importante estar informado de cuáles son los pasos así como del estado de las negociaciones y por eso siempre os recomendamos trabajar con un realtor o bróker que os acompañe durante todo el proceso.

¿Qué son los condominios?

Si estás pensando en invertir en un apartamento de lujo o comprar una casa en Miami, seguro que has escuchado hablar de los condominios, pero... ¿realmente sabes qué son y qué implicaciones tienen para el comprador? Este tipo de propiedad es muy habitual en el sur de Florida y tiene una serie de normas y peculiaridades. A continuación, te contamos **los aspectos más relevantes** que debes conocer antes de realizar la adquisición.

El Departamento de Regulación Comercial y Profesional, División de Condominios, Tiempo Compartido y Casas Móviles de Florida define el condominio como “una forma de propiedad de bien inmueble en la que un individuo posee una unidad de manera exclusiva y bienes comunes conjuntamente con los otros propietarios de las unidades del condominio”. Es decir, además de la vivienda, el propietario también posee y tiene **derechos y obligaciones sobre una parte proporcional de las áreas comunes** del edificio (el techo, las paredes, los pasillos, ascensores, piscina...) que comparte con el resto de copropietarios.

Los condominios están **organizados en torno a una asociación** y sus miembros son los propietarios de las diferentes unidades que conforman el edificio. Todo aquel inversor o comprador de una unidad se convierte automáticamente en miembro de la asociación. Por consiguiente, a partir de dicho momento, está también obligado a cumplir las normas que rigen en el condominio. Es esta asociación la encargada de la administración del edificio, responsabilizándose del mantenimiento y la reparación de las instalaciones comunes.

¿Qué tengo que saber antes de comprar un piso en un condominio?

Aunque cada condominio cuenta con su propio reglamento, hay una serie de normas que son muy comunes y que pueden condicionar la decisión de final de compra. En primer lugar, hay que tener en cuenta que en todos los condominios hay **una cuota que se conoce como expensa** y que varía dependiendo de los servicios del edificio y de las proporciones o porcentajes establecidos en el acta del condominio. Antes de formalizar la inversión, el comprador puede solicitar un presupuesto estimado del importe de la expensa. A la hora de comprar la propiedad, también es muy importante saber si el condominio cuenta con la *Housing for Older Persons Act (HOPA)*, una restricción que sólo permite comprar inmuebles a individuos mayores de 55 años y vivir en la propiedad a personas mayores de 18 años.

Igualmente, también hay condicionantes para la venta del piso. En la gran mayoría de condominios, todos los miembros deben **aprobar previamente la entrada del nuevo propietario**. Y si se trata de un alquiler, algunos condominios tienen como norma no poder arrendar el piso durante el primer año o los dos primeros desde la compra del inmueble. De modo que si el objetivo de la compra es una inversión para rentabilizar con alquiler, hay que asegurarse de que no se aplica esta restricción.

El seguro es otra de las cuestiones que hay que tener en cuenta, ya que esta forma de propiedad puede dar a pensar que con el seguro común del condominio bastaría para cubrir también la propia vivienda, pero no es así. El seguro del condominio sólo se responsabilizará de las zonas comunes, por lo que es muy importante **contar con un seguro exclusivo** para la unidad privada.

Otras normas con las que uno se puede encontrar es la **prohibición de mascotas** o algún tipo de animal, dependiendo de la raza o el peso, por ejemplo; y la restricción a la hora de **aparcar vehículos comerciales**, aunque sea propiedad de algún residente.

Calle Serrano 93, 5E. 28006 Madrid

info@miamiinmobiliario.com

[+34.649.667.505](tel:+34649667505)