

LN | propiedades

## La zona desconocida de Bal Harbour en la que se venden casas a millones de dólares

Alberga a uno de los shoppings de lujo más famosos del mundo, pero tiene un área a la que sólo se accede por invitación

29 de julio de 2024 • 13:46 • 7 minutos de lectura



Carla Quiroga

LA NACION



Bal Harbour se posiciona como el destino más exclusivo de La Florida.



La zona es un oasis es uno de los destinos preferidos de los argentinos: **Miami**. Muchos la reconocen como la zona slow de La Florida, ideal para recorrer en bicicleta. . **Se trata de Bal Harbour**, el área que se puso de moda por el shopping de marcas de lujo pero que desde hace unos años redefinió su perfil.

**Bal Harbour** tiene solo 2,5 kilómetros, la mayor parte de ellos desconocidos por los turistas. Ubicada estratégicamente a 15 minutos del ruido del South Beach, y al mismo tiempo del Aeropuerto de **Miami**, y otro 15 del de Fort Lauderdale, **la zona se posiciona como el destino más exclusivo de La Florida con playas paradisíacas amplias, arenas blancas, agua cristalina, senderos únicos, entretenimiento, gastronomía y conexión con la naturaleza.**



Bal Harbour posee playas paradisíacas amplias, de arenas blancas, agua cristalina, con senderos únicos, entretenimiento, gastronomía y conexión con la naturaleza

“Es como una **mini ciudad dentro de Miami** donde viven alrededor de 3300 personas. También el sitio elegido por los americanos de alto poder adquisitivo que vivían en Nueva York y, tras la pandemia, se mudaron a La Florida para arrancar una nueva vida”, comenta Jorge González, gerente de Villa de Bal Harbour Village, quien lidera un fuerte proceso de inversiones que se ejecutan en la zona. Por caso, **en dos años finalizará la obra que duplicará el tamaño del famoso mall. Una apuesta de US\$550 millones que sumará 24.000 metros cuadrados y seis restaurantes, 100 nuevas tiendas, ampliará las existentes y duplicará el espacio de cocheras.**

Pero lo que pocos saben es que la zona seduce también por una geografía distinta con un potencial inmobiliario arrollador. **Para arrancar tiene pocos kilómetros de costa, sus playas –la mayoría privadas- están entre las más exclusivas de La Florida.** “Los edificios que dan al océano generaron que la mayoría sean privadas”, comenta González. Además, hay dos senderos cubiertos por árboles que recorren la playa y una plaza con vista al mar -Beach park en el que inclusive se puede disfrutar de un cine en la arena-. “No existen otras áreas de **Miami** así”, afirma y agrega que sólo hay 15 restaurantes -seis de ellos en el famoso shopping- con variedades que van desde el sushi hasta la comida francesa.

Pero sus playas son solo una arista de un destino que se diferencia por una geografía que permite tres caras al mar, entre otros servicios que se sumaron en los últimos años para transformarlo en un destino turístico único. **Bal Harbour tiene su “propio gobierno”. Esto permite que los impuestos se reinviertan en forma constante.** “Es una de las pocas comunidades con masterplan. Fue creada tras la segunda guerra mundial pero su fisonomía impide que crezca al compás de la demanda”, comenta González.



Entre los proyectos en marcha, avanza la obra de US\$25 millones para transformar el famoso muelle. “Su diseño, desde una vista aérea, creará un elemento característico que será reconocible para Bal Harbour y se convertirá en un hito icónico”, dice González, quien también destaca al Bryan Park que tiene un centro comunitario en donde se ofrecen actividades gratuitas, **canchas de básquet y fútbol y hasta un lago para deportes náuticos.** “ Se invirtieron US\$17 millones y es un win win porque lo que recauda el gobierno por impuestos termina beneficiando al residente y al turista también. Es decir, la comunidad completa tiene infraestructura, limpieza, seguridad, policía y servicios”, comenta González.



Las playas de Bal Harbour tienen senderos naturales ideales para practicar running y dar paseos en bicicleta

Otro dato no menor es que **la mayoría de los edificios que dan al mar están retirados del agua por lo que las playas casi no tienen sombra.** Este “detalle” sumado a la privacidad y exclusividad generan un negocio redondo para quienes apuestan por el negocio de renta temporaria.

Hoy solo tiene cuatro hoteles el St. Regis, el Ritz-Carlton, el Sea View Hotel y el Beach Haus Residences con departamentos y hotel con servicios que está en pleno proceso de ampliación y remodelación: triplicará su tamaño. Un proyecto de US\$20 millones de inversión que está a punto de terminar su tercer edificio. “Hoy hay cerca de 665 camas y una ocupación anual que promedia el 80 por ciento, aunque en temporadas alta es total. La estadía puede oscilar entre los US\$300 y los US\$1000 por noche”, comenta González.

## Las microzonas

A la hora de analizar su potencial inmobiliario hay que diferenciar las microzonas. Sobre el este de la Collins, el corredor que da al mar **están los edificios más altos construidos hace más de 40 años.** “Algunos se están vendiendo para ser demolidos y construirse nuevos proyectos. Es que **los requisitos para mantener las construcciones se complejizaron tras la tragedia del edificio de Surfside, razón por la que los desarrolladores prefieren demoler y arrancar de cero los proyectos.** Es decir, es más caro renovar que comprar y construir. De hecho, ya hay uno nuevo en construcción. **Se trata del edificio de lujo de 22 pisos que construye en una tierra en donde había funcionaba la torre Rivage, por la que desembolsó US\$130 millones.** La estimación de los brokers es que generará un billón de dólares en ventas: cada unidad costará más de 8 millones de dólares.

Sin embargo en los últimos días circuló la noticia de que ya está en venta un **penthouse de lujo** por US\$75 millones, lo que lo convierte en una de las propiedades más caras de **Miami**. Rivage Bal Harbour es un exclusivo complejo de condominios frente al mar que consta de 54 unidades. Está administrado por **Related Group**, **Two Roads Development** y **Rockpoint**. Es uno de los primeros proyectos en el vecindario en las últimas dos décadas. El **penthouse cuenta con 5 dormitorios y 7 baños.**

Los **brokers inmobiliarios** estiman que hay oportunidades en dos torres similares de la zona que ya quedaron obsoletas. Sin embargo, el pionero fue el argentino **Eduardo Costantini creador de Nordelta y Puertos. Desembolsó US\$600 millones en Oceana Bal Harbour**, un proyecto que le generó US\$1200 millones generados en la venta de departamentos. Lo inauguró en 2017 y con 240 departamentos es el proyecto más grande la Florida



Oceana Key Biscayne, la primera obra de Costantini en los EE. UU. y un hito: el 75% se vendió en ocho semanas



Otro análisis inmobiliario merece la zona destinada a quienes viven en Bal Harbour. Está al oeste de la tradicional avenida Collins y es el área de la Marina con casas de hasta tres plantas, las tradicionales multifamily en donde suelen vivir los pocos residentes que tiene la zona, alrededor de 3300 personas. La estimación es que solo hay 205 casas en todo Bal Harbour, el valor del metro cuadrado promedia los US\$4000, el pie cuadrado. **“No hay terrenos, las casas también se compran para demoler”**, detallan off de record los brokers que comercializan las mansiones de la zona y agregan que las casas antiguas se venden entre US\$ 7 y US\$10 millones, que son demolidas para construirse nuevas construcciones de hasta US\$20 millones de inversión.

**Esta es la zona mas buscada por la demanda americana de alto poder adquisitivo. Funciona como un barrio cerrado solo se accede con invitación** y la gente que pasa por la zona ni siquiera percibe que está a pasos de una zona con casas millonarias. Sin ir más lejos, el fundador del SharkNinja, una de las empresa más grande del mundo fabricante de pequeños electrodomésticos habría comprado en **US\$55 millones un terreno en la zona de la marina para construirse una casa de 30.000 pies**. Otro de los empresarios que apostó por la zona fue uno de los confundadores de We Work, Adam Neumann y el creador de la empresa de marcas de accesorios [Chewy.com](http://Chewy.com).

Por [Carla Quiroga](#)

LN | [propiedades](#)