

Inside Doral

LR
Luis Rivera
Realtor® - Broker Associate

Homeowner Market Report



Doral -
Vivir, invertir,
y crecer
en Familia

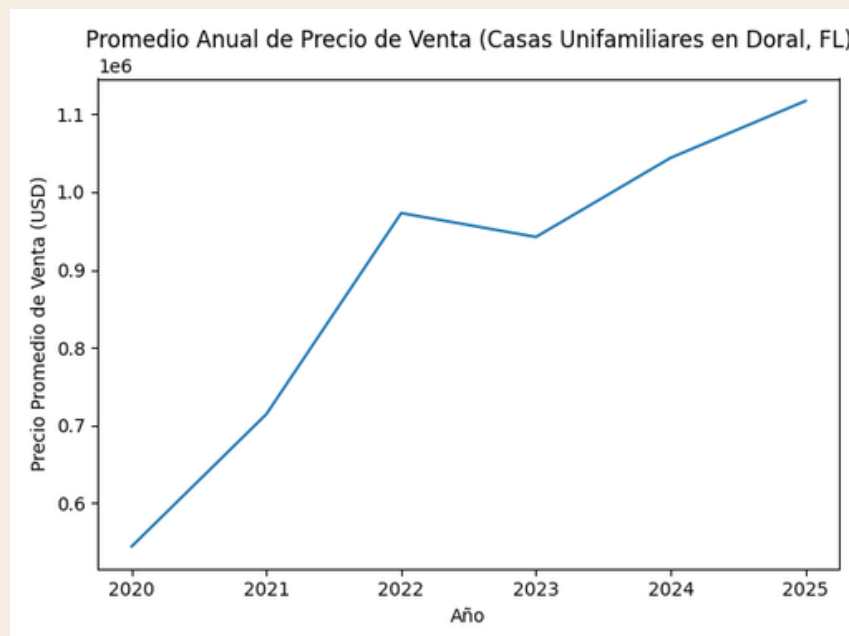
Luis Rivera es un profesional de bienes raíces en Miami. Con una sólida trayectoria en el mercado del sur de Florida, trabaja tanto en propiedades residenciales como en oportunidades comerciales y de negocio..

Market Snapshot

SINGLE FAMILY

- Doral continúa siendo uno de los mercados residenciales más atractivos del condado de Miami-Dade debido a sus comunidades orientadas a la familia, sus buenas escuelas y su cercanía a importantes centros de empleo.
- Indicadores clave para el trimestre actual:
- Precio promedio de casas unifamiliares: **\$1,117,000**
- Promedio de días en el mercado: **96 días**
- Inventario activo: **Bajo a moderado - Active Listings 102 unidades**
- Tendencia del mercado: **Estable con apreciación a largo plazo**
- Comentario:

Doral continúa atrayendo tanto a compradores locales como a familias que se están mudando desde otras ciudades o estados, lo que ayuda a mantener el valor de las propiedades incluso ante las fluctuaciones en las tasas de interés.

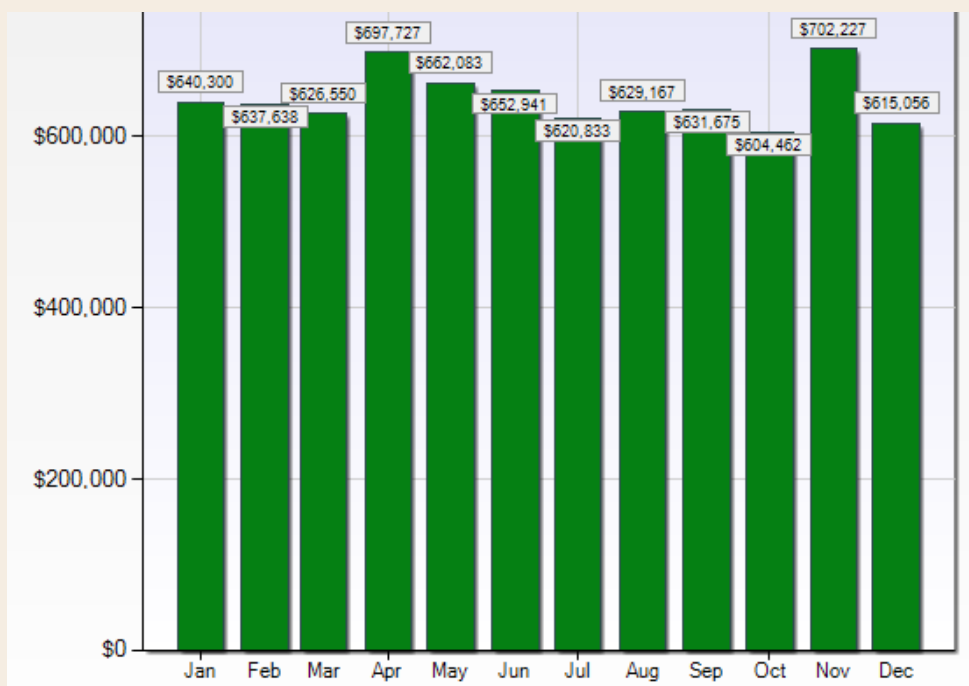


Market Snapshot

TOWNHOME

- Doral continúa siendo uno de los mercados residenciales más atractivos del condado de Miami-Dade debido a sus comunidades orientadas a la familia, sus buenas escuelas y su cercanía a importantes centros de empleo.
- Indicadores clave para el trimestre actual:
- Precio promedio de casas unifamiliares: **\$643,000**
- Promedio de días en el mercado: **71 días**
- Inventario activo: **Bajo a moderado - Active Listings 88 unidades**
- Tendencia del mercado: **Estable con apreciación a largo plazo**
- Comentario:

Doral continúa atrayendo tanto a compradores locales como a familias que se están mudando desde otras ciudades o estados, lo que ayuda a mantener el valor de las propiedades incluso ante las fluctuaciones en las tasas de interés.



PROPUESTA PARA ELIMINAR LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD EN FLORIDA

Sinopsis para propietarios en Doral

Recientemente en Florida se ha comenzado a discutir una propuesta que podría cambiar el sistema de impuestos a la propiedad. La iniciativa busca reducir o eliminar gradualmente los property taxes y reemplazar esos ingresos con otros mecanismos fiscales. Sin embargo, el plan todavía debe pasar por un proceso legislativo y eventualmente podría ser sometido a votación por los ciudadanos.



Puntos clave:

- La propuesta busca reducir o eliminar los impuestos a la propiedad en Florida.
- Para implementarse, primero debe ser aprobada por la legislatura estatal y luego ir a votación pública.
- Los impuestos a la propiedad actualmente financian servicios importantes como escuelas, seguridad e infraestructura.
- Si se reducen significativamente, el costo anual de ser propietario podría disminuir.
- Menores costos de propiedad podrían aumentar el atractivo de comprar vivienda en ciudades como Doral.
- Por ahora, no hay cambios inmediatos y el sistema actual de property taxes continúa vigente.

Comunidades Destacadas en Doral



Costa del Sol -

Precios han bajado un poco en comparación con el ultimo quarter del 2024 e inicios del 2025.

Inventario Actual:

Disponibles para la venta 11 unidades desde 475K hasta 730K

Para la renta tenemos disponibles: 6 unidades \$3,200 - \$4,600

Island at Doral -

Hay bastante inventario con algunos problemas en la comunidad por el parking para visitantes.

Inventario Actual:

Disponibles para la venta 56 unidades desde \$375K hasta \$1.2M

Para la renta tenemos disponibles: 43 unidades \$2,400 - \$5,000

Doral Isles -

Muy Poco Inventario para la Venta.

Inventario Actual:

Disponibles para la venta 26 unidades desde \$475K hasta \$1.6M

Para la renta tenemos disponibles: 16 unidades \$3,100 - \$7,500

Doral Park -

Si removemos la situación de Doral House en la 58 st y 97 ave, es el area mas estable de todo el Doral

Inventario Actual:

Disponibles para la venta 23 unidades desde \$320K hasta \$1.4M

Para la renta tenemos disponibles: 20 unidades \$2,300 - \$5,300



Analisis del Mercado

DORAL, FL



Perspectiva

Basado en el análisis del mercado local, Luis Rivera indica que el mercado inmobiliario en Doral actualmente se mantiene **relativamente balanceado**, a diferencia de otras ciudades del sur de Florida donde se han observado cambios más marcados entre oferta y demanda.

Aunque en muchas ciudades las rentas han bajado por el alza en el inventario disponible, **este no ha sido necesariamente el caso en Doral**, muy pocas unidades disponibles para la renta si estuvieran al precio correcto se alquilan rápidamente. El mercado de comunidades de RENTA están **super agresivos con incentivos mensuales**.

A simple vista algunos precios pueden parecer que están experimentando un ajuste. Sin embargo, en muchos casos esto se debe a que ciertas propiedades fueron listadas asumiendo **una apreciación equivalente a varios años de crecimiento en un período corto**, en lugar de reflejar el ritmo más normal de apreciación que suele presentarse en un mercado estable, especialmente en momentos de mayor incertidumbre económica.

En este contexto, el mercado de Doral continúa mostrando **fundamentos sólidos**, impulsados por la demanda de familias que buscan calidad de vida, buenas escuelas y comunidades bien planificadas, lo que mantiene a la ciudad como una de las zonas más atractivas para vivir e invertir en el condado de Miami-Dade.



Momentum

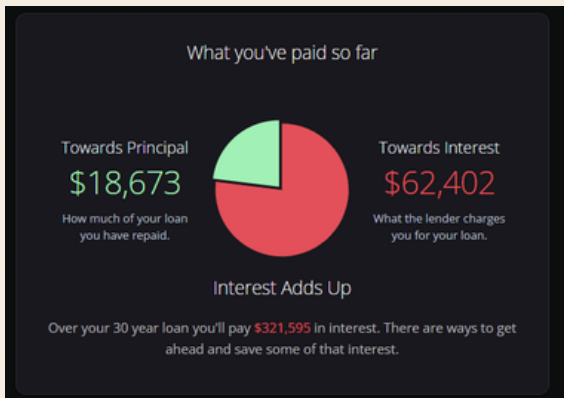
DORAL, FL



En los últimos años, Doral se ha convertido en uno de los mercados más dinámicos del sur de Florida. Su calidad de vida, sus escuelas, sus comunidades familiares y su ubicación estratégica han atraído a compradores de toda la región.

Pero más allá de comprar o vender una casa, la verdadera pregunta es:

¿Qué oportunidades existen hoy dentro del patrimonio que ya tienes?



Para ayudar a nuestros clientes a ver ese panorama completo utilizamos una plataforma inteligente que analiza el valor de tu propiedad y te muestra distintas estrategias posibles para tu patrimonio.

Muchos propietarios se sorprenden al descubrir cuánto ha crecido el valor de su propiedad y las opciones que ese capital puede abrir:

• Comprar otra propiedad • Generar ingresos de inversión • Cambiar a una casa más grande • Reorganizar su estrategia financiera

Contact Us



<https://wa.me/17867661777>



luisriverarealtor.com



786-766-1777

