

¿Se está cerrando la era de los condominios Airbnb en Miami Beach?



Durante años, comprar una propiedad en Miami con la posibilidad de utilizarla durante las vacaciones y alquilarla por períodos cortos el resto del año se convirtió en una fórmula especialmente atractiva para compradores internacionales. Sin embargo, en algunas zonas de Miami Beach, ese modelo podría estar entrando en una nueva etapa.

North Beach, uno de los sectores de Miami Beach que más se ha transformado en los últimos años, es un claro ejemplo. Tras el cambio de zonificación aprobado por los votantes en 2017, que elevó el FAR del Town Center hasta 3.5, surgió una nueva generación de proyectos residenciales con flexibilidad para alquileres de corto plazo, entre ellos Miami Beach, 72 Park y 7200 Collins.

El último en llegar ha sido NoBe PARC, lanzado en 2026, y por el momento no se ha anunciado ni se espera otro nuevo desarrollo residencial en North Beach con la misma flexibilidad para alquileres de corto plazo.

La razón está en parte en el cambio regulatorio. Miami Beach está impulsando un modelo que favorece cada vez más la vivienda permanente frente a los usos transitorios. En 2026, la ciudad comenzó a estudiar incentivos en North Beach que permitirían a determinadas propiedades aumentar su FAR de aproximadamente 2.25 a 3.5 y alcanzar hasta 220 pies de altura, a cambio de prohibir usos hoteleros, transitorios y short-term rentals.

“Los compradores de Miami Beach hoy buscan algo muy distinto de lo que buscaban hace apenas cinco años”, señaló Peggy Olin, presidenta y CEO de OneWorld Properties. “La flexibilidad se ha convertido en una de las amenidades más valiosas en el sector inmobiliario. Los compradores siguen deseando el estilo de vida de Miami Beach, pero también quieren la posibilidad de utilizar su residencia bajo sus propios

Economía y Desarrollo

términos, ya sea para vivir de manera estacional, generar ingresos o simplemente tener una residencia turística cerca del agua. North Beach está generando gran interés porque todavía se siente auténtico, caminable y preparado para un crecimiento a largo plazo en un momento en que gran parte de Miami Beach ya ha madurado”.

Para los compradores internacionales, incluidos los latinoamericanos, que históricamente han tenido una fuerte presencia en el mercado inmobiliario del sur de Florida, el cambio introduce una nueva variable al momento de evaluar una propiedad: la posibilidad de alquilar por períodos cortos podría convertirse en una característica cada vez más difícil de encontrar en nuevos desarrollos de Miami Beach.

Con NoBe PARC como el último proyecto renta a corto plazo lanzado en North Beach y sin otro actualmente previsto detrás, la pregunta ya no es solamente dónde comprar en Miami, sino cuánto tiempo seguirá existiendo este tipo de producto para el comprador internacional y qué ocurrirá con los proyectos que ya aseguraron esa flexibilidad y si estamos ante una de las últimas generaciones de condominios de Miami Beach diseñados para combinar uso residencial y alquileres de corto plazo.

Economía y Desarrollo

Is the Era of Airbnb Condos in Miami Beach Coming to an End?

For years, buying a property in Miami with the option to use it during vacations and rent it out for short periods during the rest of the year became an especially attractive formula for international buyers. However, in some areas of Miami Beach, that model could be entering a new phase.

North Beach, one of the Miami Beach areas that has undergone the most transformation in recent years, is a clear example. Following the zoning change approved by voters in 2017, which increased the Town Center FAR to 3.5, a new generation of residential projects emerged with flexibility for short-term rentals, including Miami Beach, 72 Park and 7200 Collins.

The latest to enter the market has been NoBe PARC, launched in 2026, and for the time being, no other residential development in North Beach with the same flexibility for short-term rentals has been announced or is expected.

The reason is partly regulatory. Miami Beach is increasingly promoting a model that favors permanent housing over transient uses. In 2026, the city began exploring incentives in North Beach that would allow certain properties to increase their FAR from approximately 2.25 to 3.5 and reach up to 220 feet in height, in exchange for prohibiting hotel, transient and short-term rental uses.

“Miami Beach buyers today are looking for something very different from what they were looking for just five years ago,” said Peggy Olin, President and CEO of OneWorld Properties. “Flexibility has become one of the most valuable amenities in real estate. Buyers still want the Miami Beach lifestyle, but they also want the ability to use their residence on their own terms, whether that means living there seasonally, generating income or simply having a vacation residence near the water. North Beach is generating significant interest because it still feels authentic, walkable and positioned for long-term growth at a time when much of Miami Beach has already matured.”

For international buyers, including those from Latin America, who have historically had a strong presence in the South Florida real estate market, the shift introduces a new variable when evaluating a property: the ability to rent for short periods could become an increasingly difficult feature to find in new Miami Beach developments.

With NoBe PARC as the latest short-term rental project launched in North Beach and no other development currently planned behind it, the question is no longer simply where to buy in Miami, but how long this type of product will continue to exist for international buyers, what will happen to projects that have already secured this flexibility, and whether we are looking at one of the last generations of Miami Beach condominiums designed to combine residential use with short-term rentals.