

La renta corta cambia el mapa inmobiliario de North Beach

North Beach transforma su oferta residencial mientras Miami Beach endurece el modelo de vivienda transitoria y la renta corta.



El proyecto contempla 232 residencias en 15 niveles y fue diseñado por Arquitectonica.

Durante años, una de las fórmulas más atractivas para los compradores internacionales en **Miami Beach** consistió en adquirir una residencia para disfrutarla durante ciertas temporadas y rentarla por periodos cortos cuando permanecía desocupada. En North Beach, esta posibilidad ayudó a impulsar una nueva generación de condominios. Ahora, el cambio regulatorio de Miami Beach podría convertir esa flexibilidad en un atributo cada vez más específico dentro del mercado.

La **transformación de North Beach** comenzó a tomar forma después de que los votantes de Miami Beach aprobaran en 2017 un incremento del Floor Area Ratio (FAR) hasta 3.5 para el **North Beach Town Center**. La medida, incorporada posteriormente a la normativa municipal, abrió la puerta a una mayor densidad y a nuevos proyectos residenciales en el entorno de Collins Avenue y las calles 69th a 72nd.

Ese cambio contribuyó a la aparición de desarrollos que combinaron vivienda y una mayor flexibilidad de alquiler. Entre ellos se encuentran 72 Park, que comenzó sus cierres en 2025 como un edificio de 206 unidades con autorización para alquileres de corto plazo, y 7200 Collins, un proyecto de 222 residencias que también contempla esta modalidad.

A esta generación se sumaron posteriormente **Ella Miami Beach** y **PALMA Miami Beach**. Ella, ubicado en 6940 Abbott Avenue, cuenta con un programa de alquileres de corto plazo gestionado por Nomada Residences, mientras que Palma, en 600 71st Street, permite alquileres de corto plazo sin una estancia mínima, sujeto a las autorizaciones municipales correspondientes.

La siguiente etapa del desarrollo de North Beach apunta, sin embargo, hacia otro modelo. En 2026, la ciudad comenzó a analizar incentivos residenciales para determinadas propiedades frente al mar que permitirían elevar el FAR de 2.25 a 3.5 y alcanzar hasta 220 pies de altura, siempre que los proyectos se destinen a uso residencial y excluyan los usos hoteleros, transitorios y los alquileres de corto plazo.

El contraste es relevante para el mercado: mientras algunos desarrollos que surgieron durante la primera etapa de transformación de North Beach fueron concebidos alrededor de la flexibilidad de renta, los nuevos incentivos estudian precisamente esa flexibilidad como una condición que puede quedar fuera de determinados proyectos.

Para **Peggy Olin**, presidenta y CEO de OneWorld Properties, la flexibilidad se ha convertido en uno de los atributos que los compradores valoran dentro del mercado actual. En declaraciones difundidas con el lanzamiento de NoBe PARC, señaló que los compradores buscan utilizar sus residencias bajo distintos esquemas, desde el uso estacional hasta la generación de ingresos mediante alquileres.

Lanzado en 2026, NoBe PARC representa una de las incorporaciones más recientes a este segmento. El proyecto contempla 232 residencias en 15 niveles y fue diseñado por Arquitectonica, con interiores de V Starr. Su comercialización destaca la posibilidad de realizar alquileres de corto plazo.

La diferencia está en la dirección que puede tomar la siguiente generación de desarrollos. Si los incentivos que estudia Miami Beach avanzan bajo un modelo que intercambia mayor densidad por la prohibición de usos transitorios, la posibilidad de comprar una residencia nueva que combine uso personal, estancia vacacional y alquiler



de corto plazo podría depender cada vez más de la ubicación, del edificio y de las autorizaciones específicas.

Para los compradores internacionales, particularmente los latinoamericanos, esto introduce un nuevo criterio al analizar una propiedad en Miami Beach. Ya no basta con considerar precio, ubicación, vistas o amenidades: las reglas de alquiler del edificio y la normativa municipal pueden tener un peso significativo en la estrategia de uso de una residencia.



Short-Term Rentals Reshape North Beach's Real Estate Map

North Beach is transforming its residential offering as Miami Beach tightens its approach to transient housing and short-term rentals.

For years, one of the most attractive formulas for international buyers in **Miami Beach** was to purchase a residence to enjoy during certain seasons and rent it out for short periods when it remained unoccupied. In North Beach, this possibility helped drive a new generation of condominiums. Now, Miami Beach's regulatory changes could turn that flexibility into an increasingly specific attribute within the market.

The **transformation of North Beach** began to take shape after Miami Beach voters approved an increase in the Floor Area Ratio (FAR) to 3.5 for the **North Beach Town Center** in 2017. The measure, later incorporated into municipal regulations, paved the way for greater density and new residential projects around Collins Avenue and 69th to 72nd streets.

That change contributed to the emergence of developments that combined residential living with greater rental flexibility. Among them are 72 Park, which began closings in 2025 as a 206-unit building authorized for short-term rentals, and 7200 Collins, a 222-residence project that also allows this type of rental.

This generation was later joined by **Ella Miami Beach** and **PALMA Miami Beach**. Ella, located at 6940 Abbott Avenue, has a short-term rental program managed by Nomada Residences, while Palma, at 600 71st Street, allows short-term rentals with no minimum stay, subject to applicable municipal approvals.

The next stage of North Beach development, however, points toward a different model. In 2026, the city began examining residential incentives for certain waterfront properties that would allow FAR to increase from 2.25 to 3.5 and reach up to 220 feet in height, provided that projects are dedicated to residential use and exclude hotel, transient and short-term rental uses.

The contrast is relevant to the market: while some developments that emerged during North Beach's first stage of transformation were conceived around rental flexibility, the new incentives are specifically considering that flexibility as a condition that could be excluded from certain projects.

For **Peggy Olin**, President and CEO of OneWorld Properties, flexibility has become one of the attributes buyers value within today's market. In comments distributed with the launch of NoBe PARC, she noted that buyers are looking to use their residences under different arrangements, from seasonal use to generating income through rentals.

Launched in 2026, NoBe PARC represents one of the newest additions to this segment. The project features 232 residences across 15 levels and was designed by Arquitectonica, with interiors by V Starr. Its marketing highlights the ability to conduct short-term rentals.

The difference lies in the direction the next generation of developments may take. If the incentives Miami Beach is considering move forward under a model that trades greater density for a prohibition on





transient uses, the ability to purchase a new residence that combines personal use, vacation stays and short-term rentals could increasingly depend on the location, the building and specific approvals.

For international buyers, particularly Latin Americans, this introduces a new criterion when evaluating a property in Miami Beach. It is no longer enough to consider price, location, views or amenities: building rental rules and municipal regulations can play a significant role in determining how a residence can be used.