

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA

15 motivos porque gostamos do estado como destino de nossos investimentos.

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

ativore
investments

1

CRESCIMENTO DO PIB



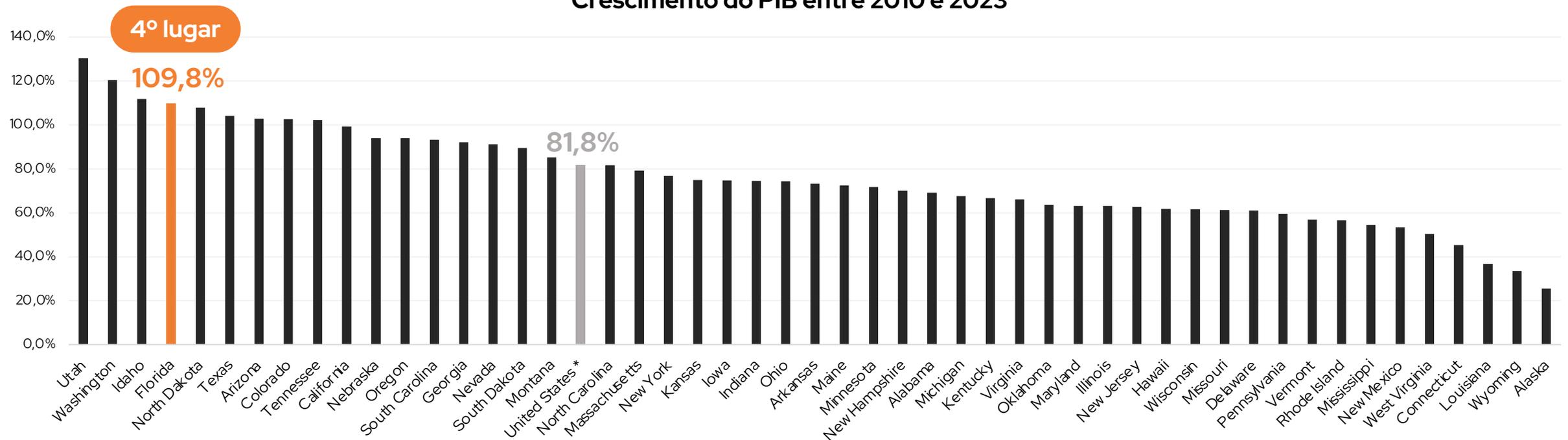
Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

Em termos econômicos, a Flórida teve o quarto maior crescimento do PIB e foi líder entre as grandes economias estaduais entre 2010 e 2023.

Entre 2010 e 2023 a Flórida foi o estado que mais cresceu economicamente entre as grandes economias, acumulando um crescimento nominal do PIB de quase 110%. Esse é um crescimento muito superior à média do país, de 82%.

Em 2023, o PIB da Flórida atingiu 1,6 trilhão de dólares, o quarto maior entre os estados americanos. Superam a Flórida apenas os estados da Califórnia, Texas e Nova York. Para efeito de comparação, o PIB do Brasil foi de aproximadamente 2,2 trilhões de dólares no mesmo período.

Crescimento do PIB entre 2010 e 2023



INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

ativore
investments

2

TURISMO RECORDE



Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos



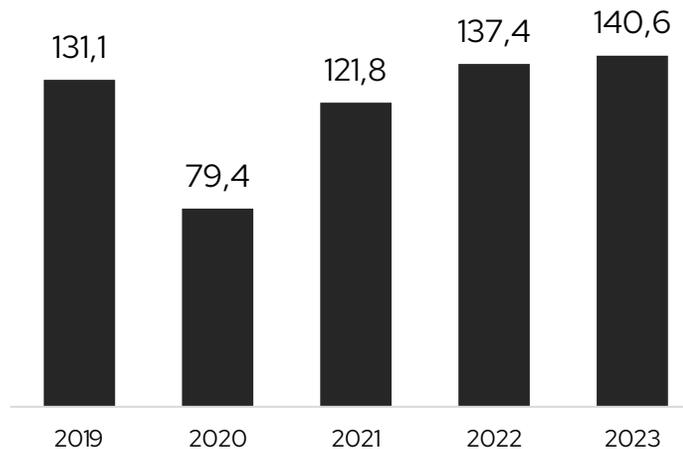
O turismo na Flórida tem crescido ao longo do tempo e o estado já se estabeleceu como um grande destino doméstico e internacional. Além dos conhecidos parques temáticos, a beleza natural do estado, em especial as belas praias de água cristalina, atrai turistas o ano todo, especialmente no inverno, quando moradores de estados mais ao norte visitam a Flórida em busca de um clima mais ameno.

Com a pandemia, em 2020, o número de turistas caiu drasticamente, cerca de 40% frente ao ano anterior. No entanto, já em 2023, o estado recebeu mais de 140 milhões de turistas, um crescimento de 7,3% em relação ao observado em 2019. O estado é o recordista no país quanto ao número total de visitantes, e o segundo colocado quando se considera apenas o número de visitantes estrangeiros, perdendo somente para o estado de Nova York.

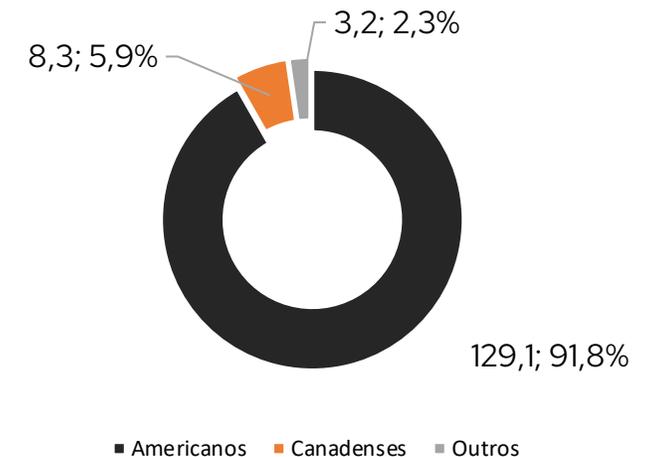
Nesse contexto, os americanos são a maioria dos visitantes, representando quase 92% dos turistas. Os canadenses também se destacam, representando quase 6% dos turistas. Todos os outros países representam apenas cerca de 2% dos visitantes, o que indica como o segmento é bem menos dependente do fluxo de turistas estrangeiros do que se costuma imaginar.

O turismo, um dos grandes motores de crescimento do estado também é destaque. Após a queda durante a pandemia, o número de turistas foi recorde em 2023.

Visitantes na Flórida (milhões)



Visitantes na Flórida em 2023 (milhões; percentual)



INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

ativore
investments

3

CRESCIMENTO POPULACIONAL



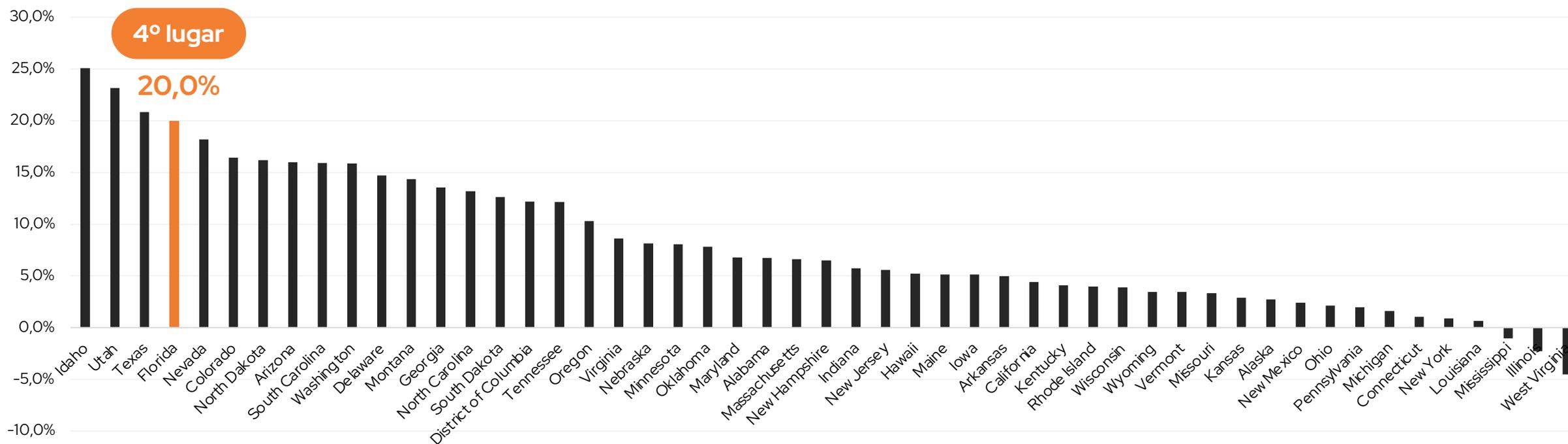
Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

Entre os estados com mais de 10 milhões de habitantes, só o Texas teve um crescimento populacional superior ao da Flórida.

Entre 2010 e 2023, a população da Flórida cresceu cerca de 20%, sendo este o quarto maior incremento populacional entre os cinquenta estados americanos. Entre os dez estados com população superior a 10 milhões de habitantes, o crescimento da Flórida só foi menor do que o do Texas, cuja população cresceu 20,8% no período.

Em 2023, a população da Flórida somava 22,6 milhões de habitantes, sendo a terceira maior do país, atrás apenas das populações da Califórnia e do Texas, com 39 milhões e 30,5 milhões, respectivamente.

Crescimento Populacional entre 2010 e 2023



INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

ativore
investments

4

CRESCIMENTO DE EMPREGOS

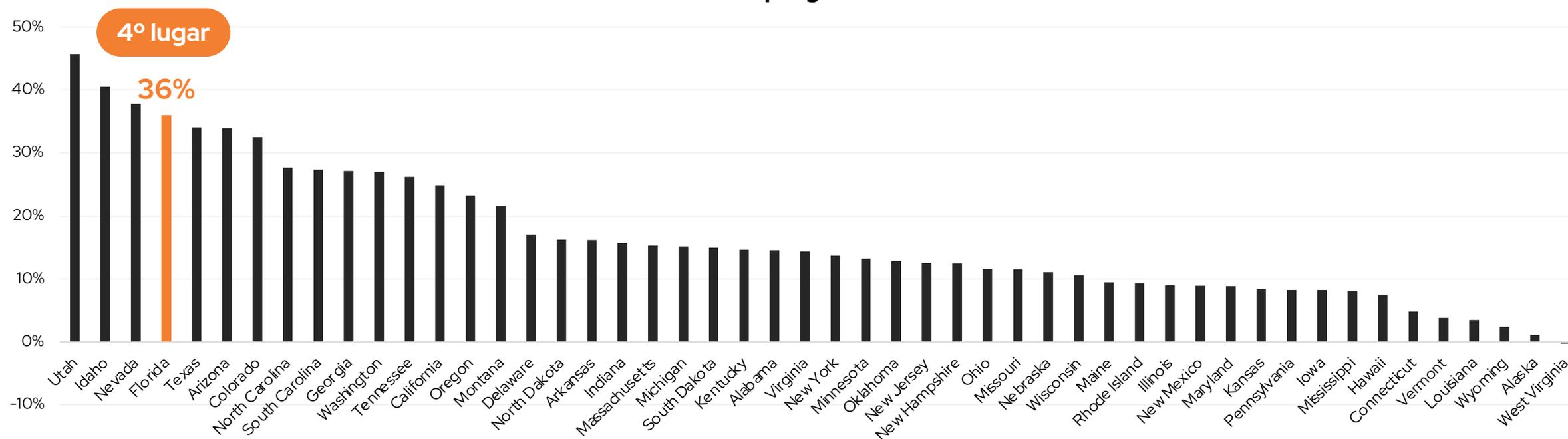


Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

O estado também teve excelente desempenho quanto ao crescimento do mercado de trabalho, com um aumento de 36% no volume de empregos.

Além do crescimento econômico e do crescimento populacional, a Flórida foi o estado recordista na geração de empregos entre as maiores economias estaduais. O estado tem conseguido atrair empresas, que geram bons empregos e atraem mais população, em um ciclo virtuoso que se retroalimenta.

Crescimento de Empregos entre 2010 e 2023



INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

ativore
investments

5

**AMBIENTE
PRÓ-NEGÓCIOS**



Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

O grande mercado consumidor e o ambiente pró-negócios têm atraído empresas de todos os portes para a Flórida e impulsionado o mercado de trabalho qualificado no estado.

A Flórida consistentemente se classifica entre os melhores estados para se fazer negócios, graças a impostos reduzidos, políticas estaduais pró-negócios, ambiente regulatório simplificado e custo competitivo para se operar no estado.

Líderes governamentais e de desenvolvimento econômico trabalham juntos para garantir que o clima empresarial do estado permaneça favorável para empresas de todos os tamanhos.

As agências reguladoras do estado e os governos locais proporcionam processos de licenciamento mais rápidos, menos onerosos e mais previsíveis para projetos que impactem significativamente o desenvolvimento econômico.

Além disso, a Flórida tem um custo mais acessível para a aquisição de terrenos e para a contratação de mão de obra qualificada em comparação com outras grandes economias estaduais.

Um símbolo dessa face pró-negócios do estado é o Orange County Convention Center, em Orlando, que já é o segundo maior centro de convenções do país.



INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

ativore
investments

6

TAXAÇÃO FAVORÁVEL A EMPRESAS E PESSOAS

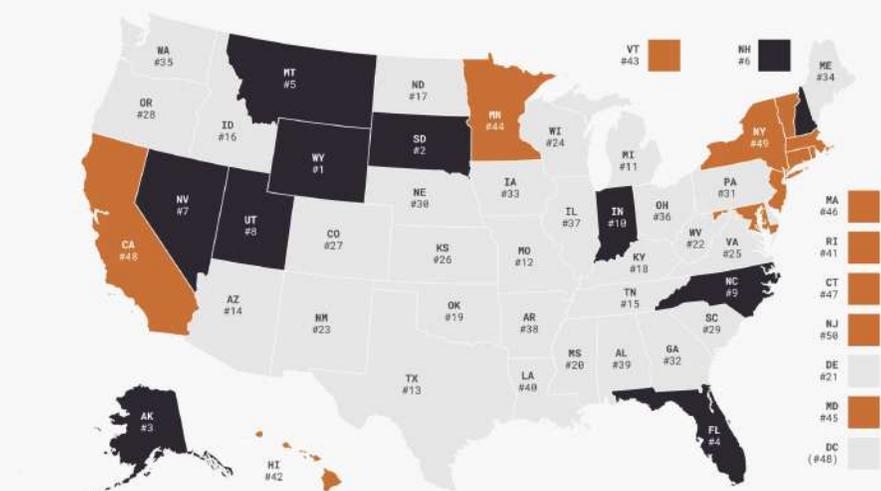


Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

Além do ambiente de negócios, de forma geral, a Flórida é considerado um estado com taxaço favorável a pessoas e empresas.

Em termos de taxaço, a Flórida foi considerado o quarto melhor estado a partir de uma visao geral que considera cinco tipos de impostos: imposto corporativo, imposto de renda da pessoa física, imposto sobre vendas, imposto sobre imoveis e imposto para seguridade social. Entre as grandes economias estaduais, esse é o melhor resultado e é o que explica, em parte, a atraço cada vez maior de empresas e pessoas para a Flórida, especialmente aquelas vindas de estados com alta carga tributária, como Califórnia (#48 de 50) e Nova York (#49 de 50), historicamente sedes de grandes empresas.

2024 State Business Tax Climate Index



Note: A rank of 1 is best, 50 is worst. D.C.'s score and rank do not affect other states. The report shows tax systems as of July 1, 2023 (the beginning of Fiscal Year 2024). Source: Tax Foundation.



@TaxFoundation

Estado	Ranking Geral	Imp. Corporativo	Imp. sobre Pessoa Física	Imp. sobre Vendas	Imp. sobre Propriedade	Imp. para Seguridade Social
Wyoming	1	1	1	7	34	23
South Dakota	2	1	1	27	38	35
Alaska	3	26	1	5	27	48
Florida	4	11	1	19	13	4
Montana	5	23	28	3	19	22
New Hampshire	6	44	10	1	43	48
Nevada	7	25	5	45	4	45
Utah	8	14	11	21	8	17
North Carolina	9	5	15	28	12	6
Indiana	10	12	16	18	3	25

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

ativore
investments

7

BOA INFRAESTRUTURA



Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

O estado também tem atraído muitas companhias pela boa infraestrutura de transportes e pelo baixo custo da energia.

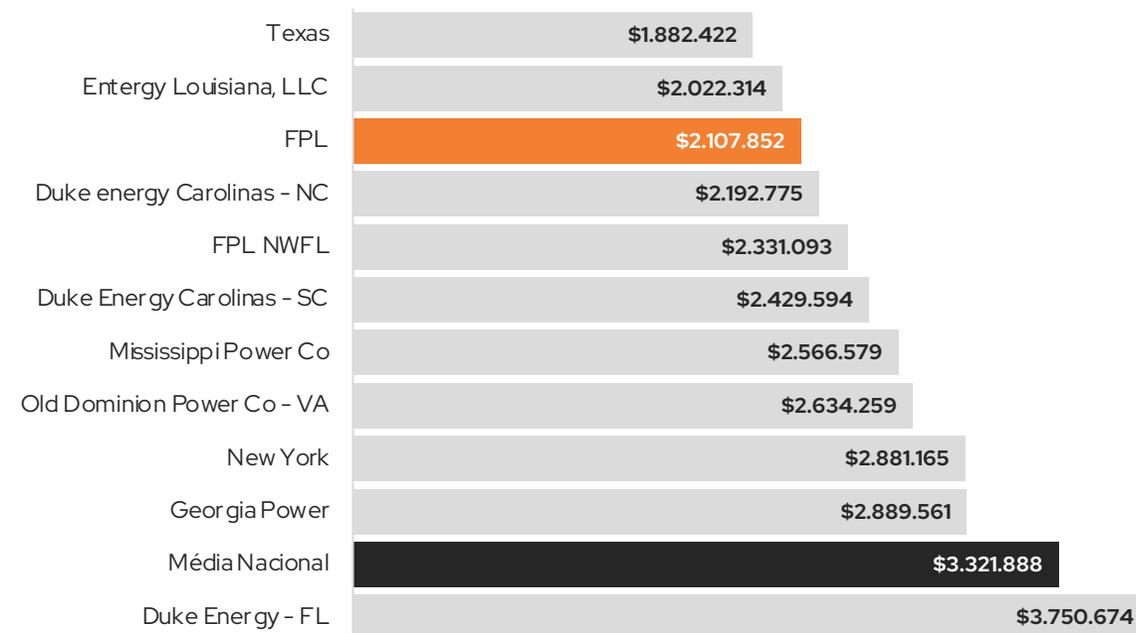
A infraestrutura de transporte da Flórida é formada por diversos sistemas multimodais, compostos por aeroportos internacionais, portos de águas profundas, rodovias de alta qualidade e ferrovias de carga e de passageiros, permitindo uma boa conexão interna e com o resto do mundo, essenciais para o fomento ao comércio e ao turismo de lazer e de negócios.

Além da boa infraestrutura, a Flórida oferece baixo custo de energia em comparação com outros estados, o que é um importante fator de atração para indústrias intensivas em consumo energético.

Infraestrutura de Transportes



Comparação de Custo Mensal para Instalações Industriais Grandes (50.000 kW, 89% de fator de carga, tarifa padrão) – FPL – Florida Power and Light



INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

ativore
investments

8

**GRANDES
INVESTIMENTOS**



Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

O estado também tem se destacado em megaprojetos, com a expectativa de se consolidar como um destino de turismo e de negócios no país.

Diversos projetos estruturantes têm se desenvolvido no estado, de maneira a posicionar a Flórida como um destino de turismo e de negócios. A Brightline, que liga Miami a Orlando em trens de alta velocidade, é um exemplo desses projetos únicos no país. Como nova grande atração turística, tem-se a construção do mega parque temático Epic Universe, a maior inauguração de parques temáticos desde 1999. Outro exemplo é a expansão de aeroportos, como o Aeroporto Internacional de Orlando, preparando a cidade para um fluxo ainda maior de passageiros.



- ▶ Trem de alta velocidade para passageiros da Brightline.
- ▶ Atualmente operando entre Miami, Fort Lauderdale, West Palm Beach, Orlando, com uma extensão até Tampa em construção.



- ▶ Maior inauguração de parque temático desde 1999.
- ▶ Sete vezes o tamanho do Magic Kingdom.
- ▶ Impacto econômico estimado em 11 bilhões anuais.
- ▶ Criação estimada de 14 mil postos de trabalho.



- ▶ 8º aeroporto mais movimentado dos EUA.
- ▶ Expansão do Terminal C em 2022.
- ▶ Conexão com o trem de alta velocidade da Brightline.
- ▶ 50,2 milhões de viajantes em 2022, 24% a mais do que em 2021.

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

ativore
investments

9

**MIGRAÇÃO INTERNA
FAVORÁVEL**



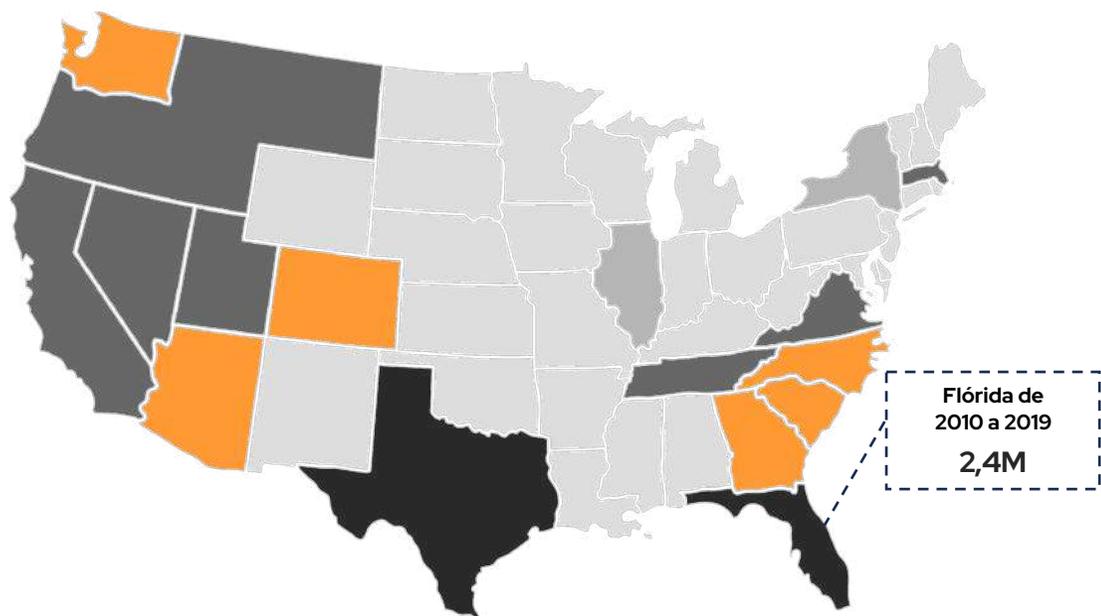
Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

A Flórida foi recordista entre todos os estados como destino de migração. Recentemente, cinco das dez cidades mais procuradas para migração estão no estado.

De 2010 a 2019, a Flórida recebeu 2,4 milhões de migrantes líquidos. Texas, o segundo colocado, recebeu 1,9 milhão de migrantes. Em pesquisa recente feita pela RedFin, das dez metrópoles mais procuradas pelos americanos para se mudarem, cinco ficam na Flórida: Tampa, Orlando, Sarasota, Cape Coral e Miami. A maioria está buscando sair de locais com alto custo de vida como Los Angeles, São Francisco, Nova York, Chicago e Seattle.

Migração Líquida 2010 - 2019

● -677Mil a -614 Mil ● -190Mil a 89 Mil ● 110Mil a 334 Mil ● 412Mil a 613 Mil ● 1,9Milhões a 2,4 Milhões



10 MetrÓpoles para as quais os compradores estão se mudando

Rank	Destinos	Entradas Líquidas Q2 / 2023	Entradas Líquidas Q2 / 2022	Principais Origens
1	Las Vegas, NV	5.700	6.700	Los Angeles, CA
2	Phoenix, AZ	5.300	7.400	Seattle, WA
3	Tampa, FL	5.000	8.300	New York, NY
4	Orlando, FL	4.900	1.200	New York, NY
5	Sacramento, CA	4.800	8.900	San Francisco, CA
6	North Port-Sarasota, FL	4.700	5.900	New York, NY
7	Cape Coral, FL	4.100	6.200	Chicago, IL
8	Dallas, TX	4.100	6.200	Los Angeles, CA
9	Miami, FL	3.700	10.500	New York, NY
10	Houston, TX	3.600	4.500	New York, NY

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

10

**MORADIA
RELATIVAMENTE
ACESSÍVEL**

ativore
investments

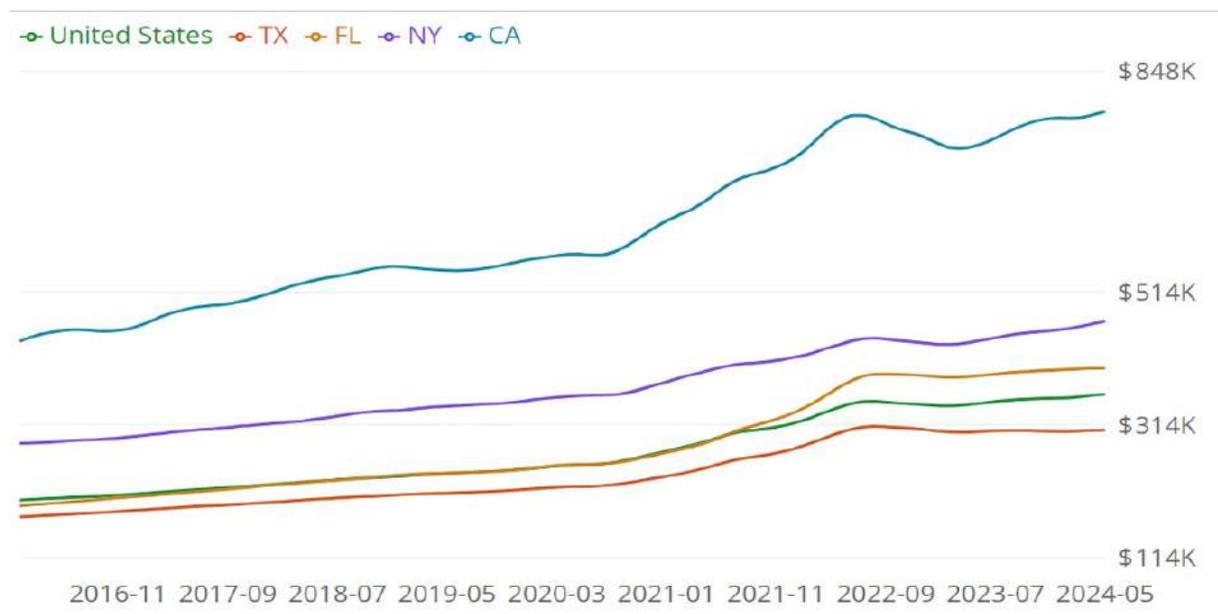


Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

No mercado imobiliário, essa migração tem contribuído para um aumento de preço dos imóveis na Flórida. Mesmo assim, comparativamente, o estado ainda tem um custo de moradia bem mais acessível.

Mesmo com forte valorização, os imóveis na Flórida ainda continuam relativamente acessíveis, especialmente quando se compara com estados como Califórnia e Nova York. Não à toa, esses são alguns dos estados que mais têm gerado migração para a Flórida, com as pessoas indo buscar um custo de vida mais baixo.

No mercado imobiliário, isso representa uma grande oportunidade, já que essa é uma fonte de demanda mais estrutural, que deve permanecer independentemente do cenário econômico futuro, por vários anos ainda.



2016-02

Estados Unidos: \$201,162

TX: \$175,690

FL: \$192,369

NY: \$286,748

CA: \$440,353

2024-05

Estados Unidos: \$360,681

TX: \$306,756

FL: \$399,944

NY: \$470,663

CA: \$786,938

↑ US: +79%

↑ TX: +75%

↑ **FL: +108%**

↑ NY: +64%

↑ CA: +79%

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

11

ATRAÇÃO DE MILIONÁRIOS

ativore
investments



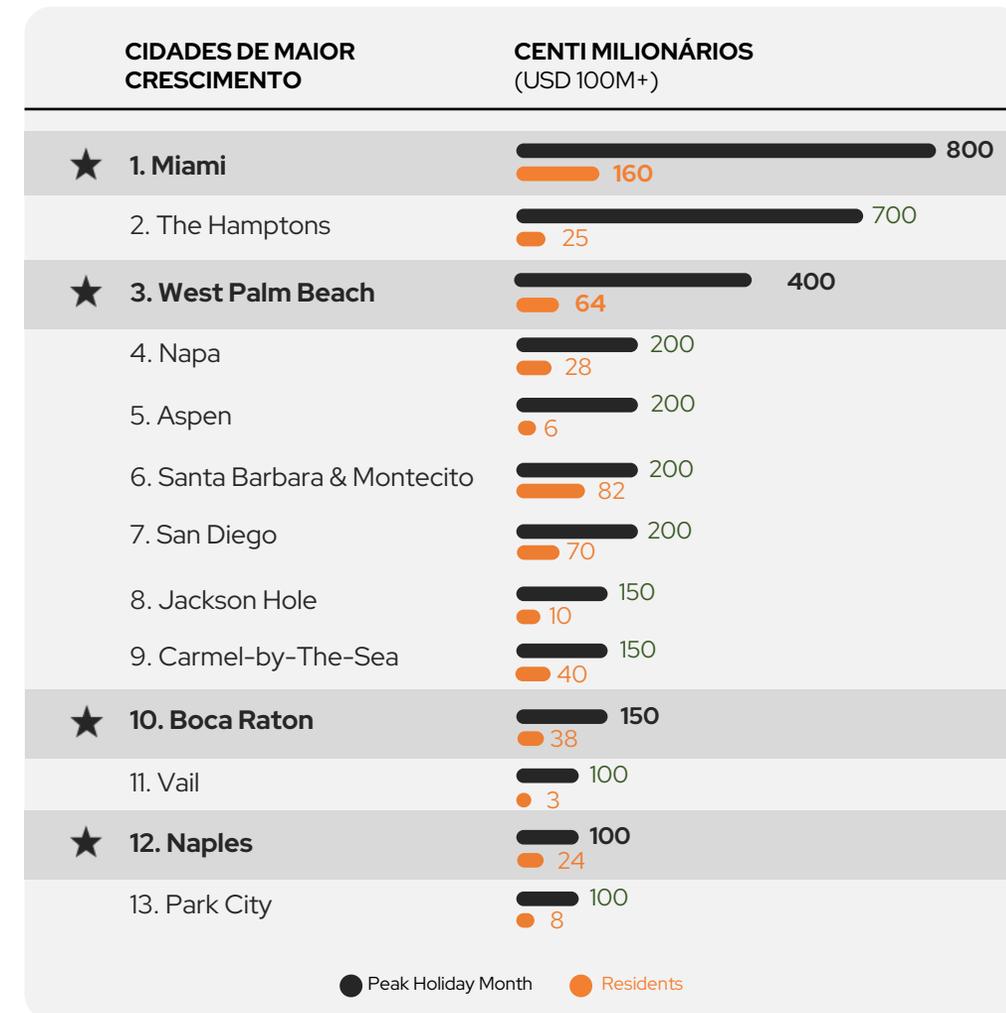
Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

Com bom ambiente de negócios, clima ameno e vantagens tributárias, a Flórida vem atraindo não só a classe média americana, mas também milionários e centi-milionários de todo o país.

Duas das cinco cidades com o maior aumento no número de milionários ficam na Flórida: West Palm Beach e Miami. Esse público tem crescido no estado à reboque da realocação de empresas e conglomerados para o estado e também por causa de outros benefícios, como o clima quente, a boa qualidade de vida e benefícios tributários, como a isenção do imposto de renda estadual.

Além dos moradores fixos, o estado também se destaca na atração de centi-milionários em férias. Dos treze destinos de férias mais procurados por esse público, quatro ficam no estado: **Miami, West Palm Beach, Boca Raton e Naples.**

CIDADES DE MAIOR CRESCIMENTO	MILIONÁRIOS (USD 1M+)	CENTI MILIONÁRIOS (USD 100M+)	BILIONÁRIOS (USD 1BN+)	TAXA DE CRESCIMENTO DE MILIONÁRIOS (2012 A 2022)
1. Austin	30.500	86	9	102%
★ 2. West Palm Beach	9.400	64	6	90%
3. Scottsdale	13.900	60	5	88%
★ 4. Miami	38.000	160	12	75%
5. Greenwich & Darien	11.900	112	8	72%



INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

12

BOOM NO MERCADO RESIDENCIAL DE LUXO

ativore
investments



Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

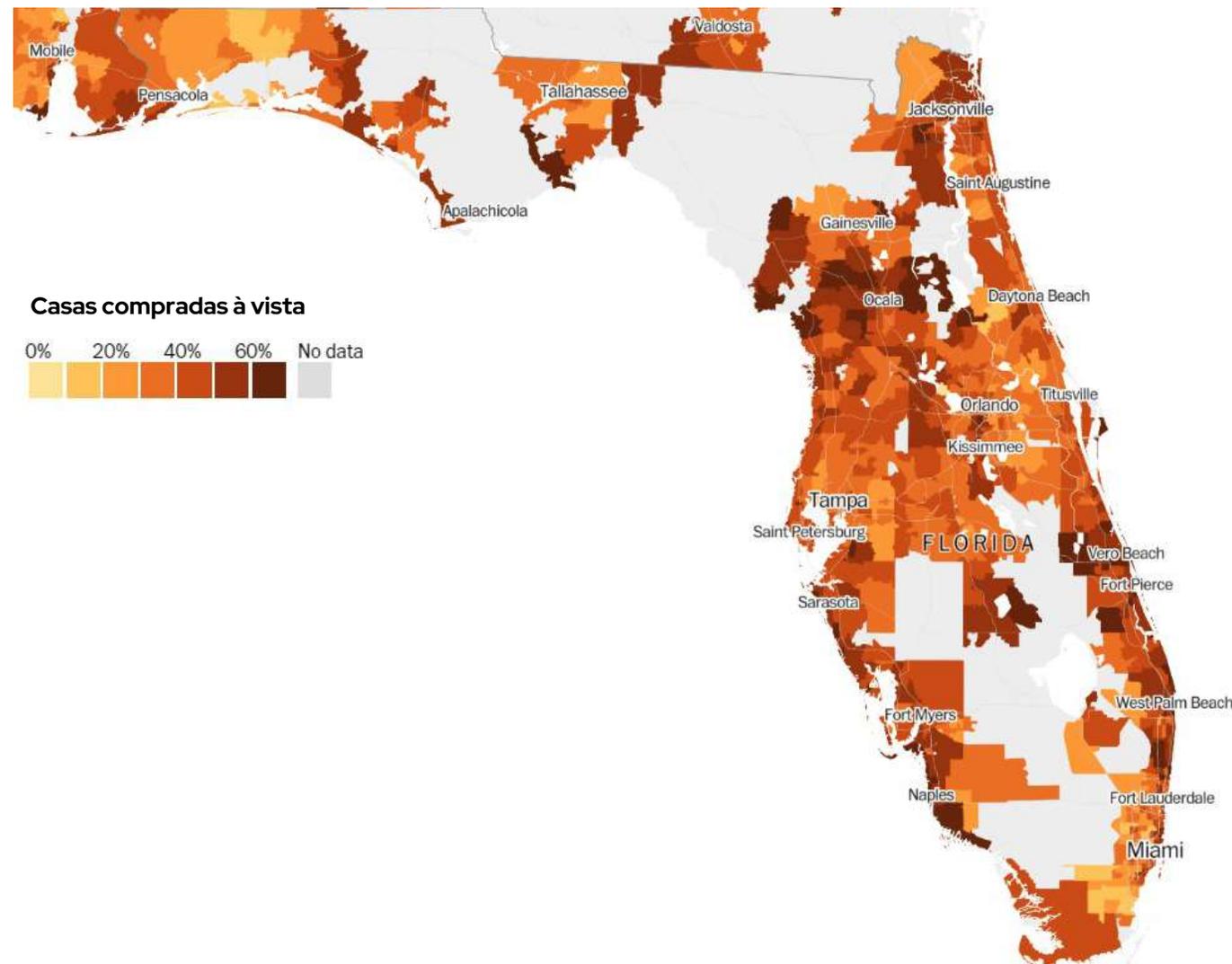
Com a atração de negócios e de milionários, alguns dos redutos dessa elite econômica têm vivido um boom imobiliário.

Destacam-se West Palm Beach, Naples, Boca Raton e Miami.

A Flórida tem se destacado na atração de um público com grande patrimônio, vindos em especial de cidades com impostos mais altos e menor facilidade em se fazer negócios.

Esse é um público que é menos suscetível a flutuações no ciclo econômico e que costuma adquirir imóveis à vista, nas chamadas “all-cash transactions”, não dependendo, portanto, das taxas de juros ao financiamento imobiliário para a aquisição de propriedades.

Assim, enquanto 2023 foi um ano recorde das chamadas “all-cash transactions” no país (cerca de 35%), nos redutos dos milionários esse percentual varia entre 60% e 90%.



INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

13

FORÇA DO MERCADO DE ALUGUEL

ativore
investments

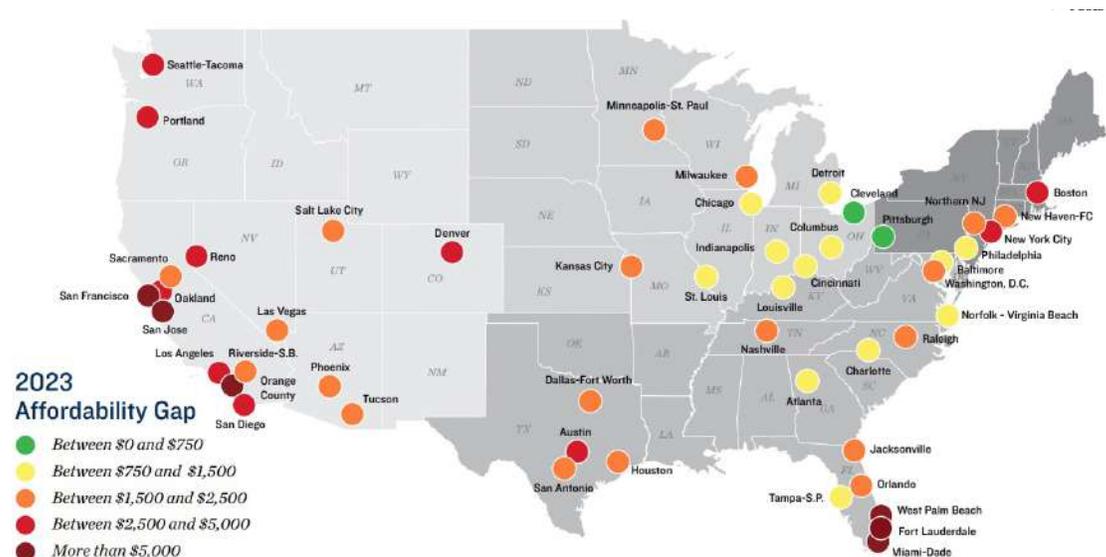


Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

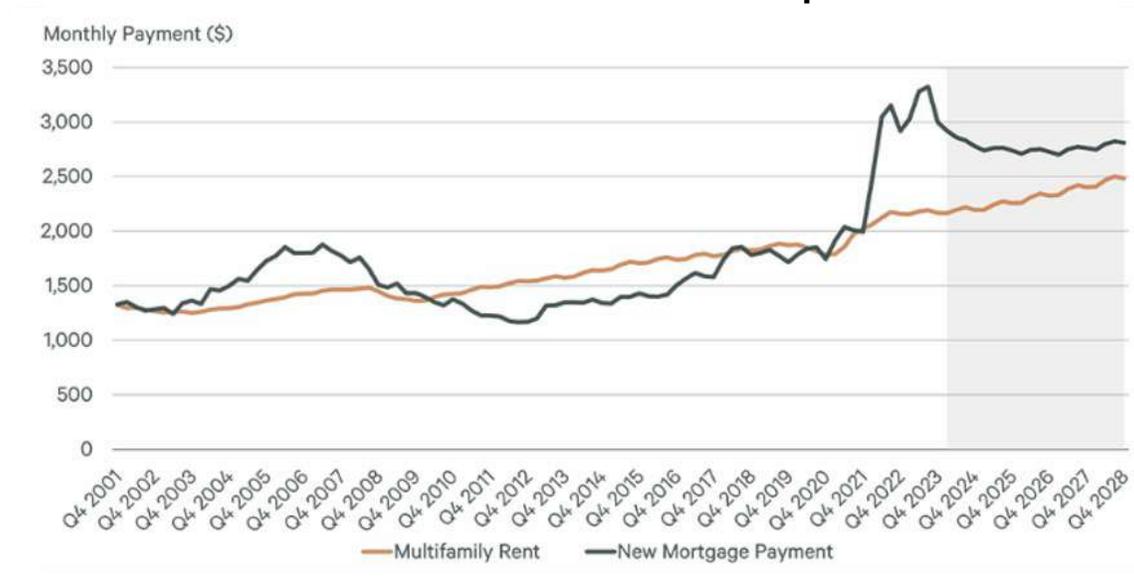
Com a subida forte no preço das residências e nos juros hipotecários, nunca foi tão grande a diferença entre a parcela do financiamento e valor do aluguel. Esse gap deve continuar favorecendo a expansão do mercado de locação no país e no estado.

Nunca foi tão grande a diferença entre a parcela do financiamento e o custo com locação (Affordability Gap) nos Estados Unidos. Na Flórida, a situação não é diferente e mercados como Miami, Fort Lauderdale e West Palm Beach tem um gap bastante elevado. Outros mercados do estado, como Orlando e Jacksonville, também tem gap alto entre aquisição e locação.

“Affordability Gap” nos Estados Unidos



Aluguel Médio em Multifamily vs. Prestação Média de Financiamento de Imóvel Próprio



- Prestação média 38% mais alta do que o aluguel.
- Diferença deve ser persistente dadas as expectativas de preços de imóveis, taxas de juros e crescimento de aluguéis

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

14

REDUÇÃO NA OFERTA
FUTURA DE RESIDÊNCIAS

ativore
investments

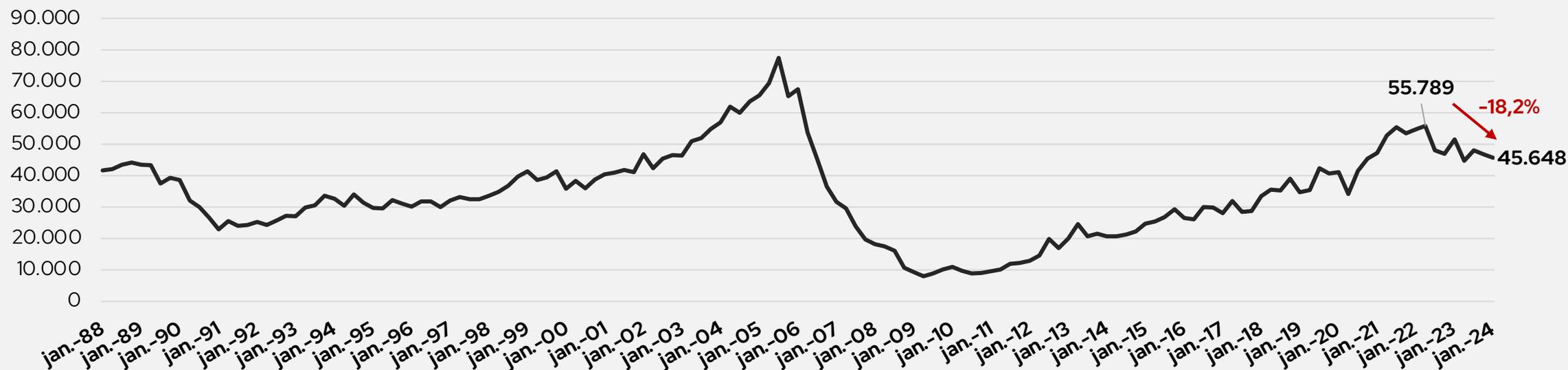


Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

A alta das taxas de juros, a partir de 2022, já impacta a oferta futura de novas residências na Flórida, com queda de 18% na concessão de permissões para construção de novas residências no estado.

Uma redução nas permissões para construir residências no estado é um indicativo de que a oferta futura tende a cair. Com menor oferta, a tendência é que o mercado imobiliário siga pressionado, já que a demanda tende a continuar subindo, seja pelo crescimento populacional orgânico, seja pela migração de pessoas para o estado.

Permissões para Construção de Novas Unidades Residenciais na Flórida (por trimestre)



INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA FLÓRIDA:

15 motivos por que gostamos do estado como destino de nossos investimentos imobiliários.

15

O MELHOR RANQUEADO ENTRE OS GRANDES ESTADOS

ativore
investments



Aponte a câmera do celular e fale com um sócio assessor de investimentos

Por todos os seus atributos, a Flórida é frequentemente bem posicionada em rankings estaduais abrangentes, tendo ficado em 9º lugar em 2024, a melhor posição entre os dez estados mais populosos do país.

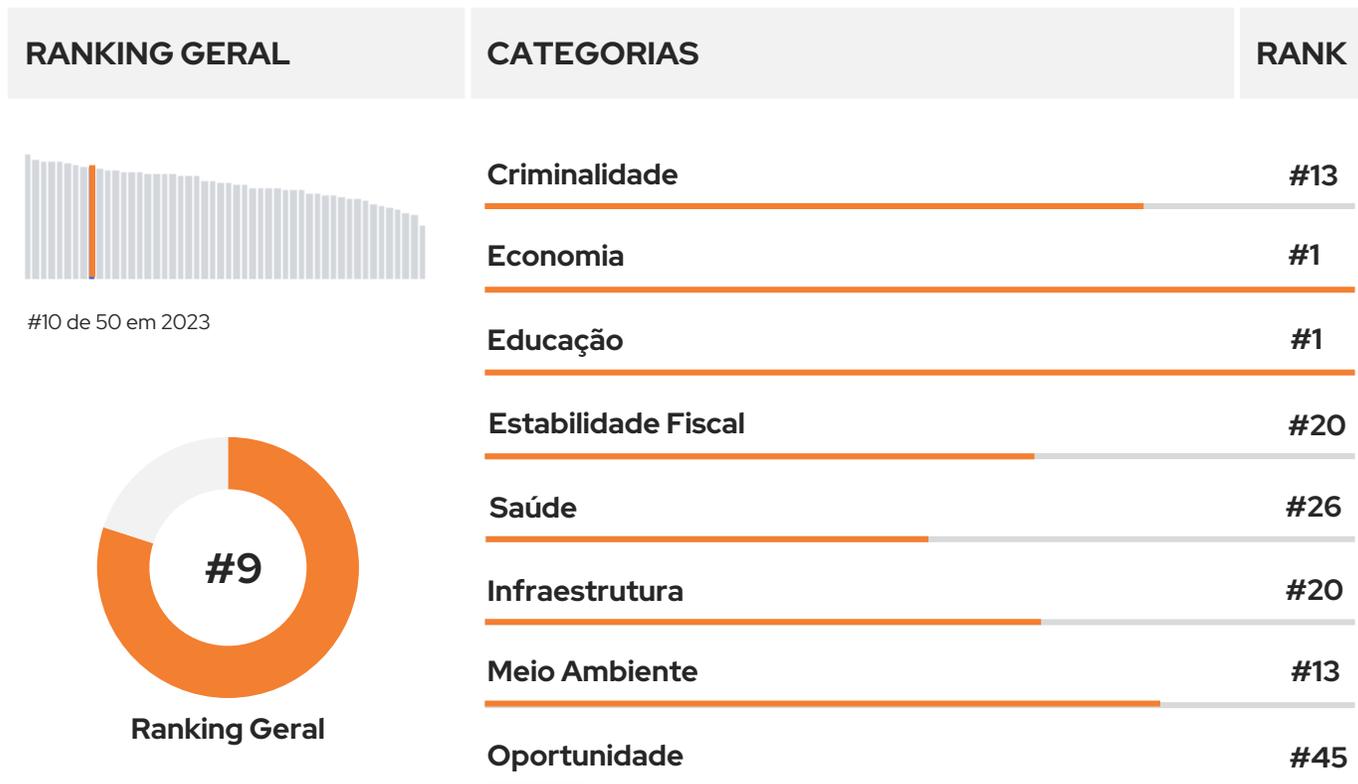
Como uma federação de estados, nos Estados Unidos é comum a competição entre estados pela atração de pessoas e negócios. Assim é comum a elaboração de rankings comparativos que levam em conta diversos aspectos estruturais abrangentes.

Entre os dez estados com maior população, a Flórida é o melhor colocado, ocupando a 9ª posição, em 2024, subindo uma posição em relação ao ranking de 2023.

São destaques a primeira posição no ranking de Economia e no ranking de Educação.



Florida Rankings

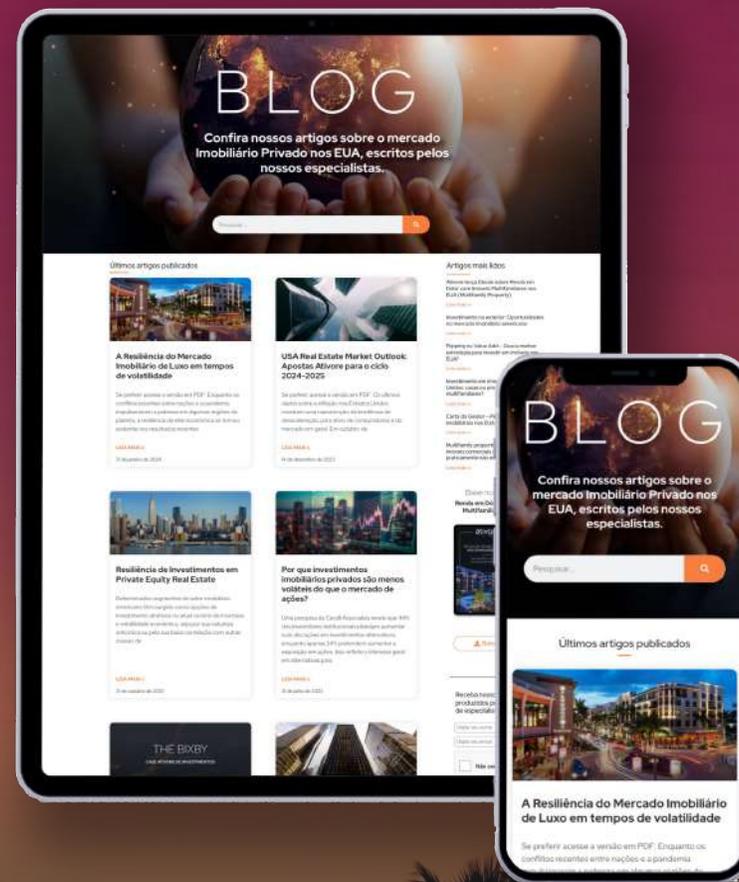


ACESSE NOSSO BLOG

Confira nossos artigos sobre o Mercado Imobiliário Privado nos EUA, escritos pelos nossos especialistas.



Aponte a câmera do celular ou clique no QR CODE para acessar nosso Blog



ativore

— investments

✉ contato@ativore.com

🌐 www.ativore.com

🌐 linkedin.com/ativore-global-investments

☎ +55 11 2626-5704



Aponte a câmera
do celular e fale
com um assessor