RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber. ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

# Dinámica macroeconómica y mercado inmobiliario: el equilibrio entre el alza de las tasas de interés en EE. UU. y la creciente demanda de vivienda en Florida

*Dinâmica macroeconômica e mercado imobiliário: o equilíbrio entre a alta dos juros dos EUA e a crescente demanda habitacional na Flórida*

*Macroeconomic dynamics and the real estate market: balancing rising U.S. interest rates and growing housing demand in Florida*

Andrezza Maria Moura Calheiros de Novaes – Centro Universitário CESMAC, andrezzacalheiros@gmail.com

**Resumen:**
Este artículo analiza cómo las constructoras del segmento multifamiliar de Florida mantienen la viabilidad de sus proyectos ante el endurecimiento monetario de la Reserva Federal y los elevados costos de construcción. El problema central indaga qué estrategias de financiación y gestión operativa adoptan las empresas para hacer frente al encarecimiento del capital. La metodología se basa en una revisión analítico-conceptual de la literatura empírica de los últimos dos años sobre transmisión monetaria, libertad económica subnacional y dinámica inmobiliaria regional. Los resultados indican que el alza de las tasas de interés reduce principalmente el número de nuevos permisos de construcción, mientras que el flujo migratorio continuo atenúa la caída de los precios. El entorno institucional de Florida, caracterizado por una mayor libertad económica, modera los choques monetarios al reducir las trabas burocráticas. Asimismo, la incertidumbre y las altas tasas hipotecarias restringen la compra de inmuebles y provocan un desplazamiento estructural de la demanda hacia el mercado de alquiler. Ante ello, las constructoras sustituyen el crédito bancario por capital aportado por fondos privados, reestructuran sus pasivos y dividen las obras en fases. Se concluye que el equilibrio del sector resulta de la combinación de una fuerte demanda demográfica, flexibilidad regulatoria e innovación en la estructura del capital privado.

**Palabras clave:**
Política monetaria. Mercado inmobiliario multifamiliar. Libertad económica. Estructura de capital.

**Resumo:**
Este artigo analisa como as construtoras do segmento multifamiliar na Flórida mantêm a viabilidade de empreendimentos diante do aperto monetário promovido pelo Federal Reserve e dos custos de construção elevados. O problema central investiga as estratégias de financiamento e gestão operacional adotadas pelas empresas para contornar o encarecimento do capital. A metodologia apoia-se em uma revisão analítico-conceitual fundamentada na literatura empírica dos últimos dois anos sobre transmissão monetária, liberdade econômica subnacional e dinâmica imobiliária regional. Os resultados apontam que a alta dos juros reduz precipuamente a quantidade de novas licenças de construção, enquanto o contínuo fluxo migratório atenua a queda dos preços. Demonstra-se que o ambiente institucional da Flórida, caracterizado por maior liberdade econômica, funciona como moderador dos choques monetários ao diminuir atritos burocráticos. Adicionalmente, as incertezas e as taxas hipotecárias elevadas restringem a compra de imóveis, provocando um deslocamento estrutural da demanda para o mercado de locação. Diante disso, as construtoras adaptam-se substituindo o crédito bancário por capital próprio de fundos privados, reestruturando passivos e fracionando as etapas de obra. Conclui-se que o equilíbrio do setor decorre da combinação entre demanda demográfica aquecida, flexibilidade regulatória e inovação na estrutura de capital privado.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

**Palavras-chave:**
Política Monetária. Mercado Imobiliário Multifamiliar. Liberdade Econômica. Estrutura de Capital.

**Abstract:**
This article analyzes how multifamily housing developers in Florida maintain the financial viability of their projects amid the monetary tightening implemented by the Federal Reserve and rising construction costs. The central research problem is to investigate the financing and operational management strategies adopted by these companies to overcome the increased cost of capital. The methodology is based on an analytical-conceptual review grounded in empirical literature from the past two years on monetary transmission, subnational economic freedom, and regional real estate dynamics. The findings indicate that rising interest rates primarily reduce the number of new building permits, while continued population migration mitigates declines in property prices. The study demonstrates that Florida's institutional environment, characterized by greater economic freedom, acts as a moderating factor against monetary shocks by reducing bureaucratic barriers. Additionally, economic uncertainty and high mortgage rates restrict property purchases, triggering a structural shift in demand toward the rental market. In response to this scenario, construction companies adapt their strategies by replacing bank credit with their own resources and private fund investments, restructuring liabilities, and dividing construction projects into phases. The study concludes that the sector's equilibrium results from the combination of strong demographic demand, regulatory flexibility, and innovation in private capital structures.

**Keywords:**
Monetary Policy. Multifamily Real Estate Market. Economic Freedom. Capital Structure.

## 1. Introducción

La evolución reciente de la economía estadounidense se caracterizó por la actuación decidida de la Reserva Federal, que aplicó una política monetaria contractiva para contener las presiones inflacionarias surgidas tras la pandemia. La rápida subida de la tasa de referencia encareció el capital en toda la economía y afectó directamente a la liquidez y a la valoración de los activos. Los sectores intensivos en capital y con inversiones de largo plazo sintieron de inmediato el impacto de las tasas más altas (Casta, 2025, Huang, 2025 y Rodríguez-Asensio y López-García, 2026).

El mercado inmobiliario residencial es uno de los canales más sensibles a las fluctuaciones de las tasas de interés. El alza afectó simultáneamente a la demanda, al encarecer las hipotecas para los compradores, y a la oferta, al elevar el costo de los préstamos bancarios para la construcción y el desarrollo urbano. Como consecuencia, en varios estados se desaceleraron las ventas de inmuebles y el lanzamiento de nuevos proyectos.

Florida presenta una dinámica demográfica y económica singular que contrasta con la desaceleración nacional. El estado continúa registrando altos niveles de migración interna,

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

impulsados por la llegada constante de familias y empresas atraídas por el clima favorable, el crecimiento económico y la ausencia de un impuesto estatal sobre la renta. El crecimiento sostenido de la población mantiene una demanda fuerte y continua de nuevas viviendas.

Esta afluencia ejerce presión sobre el segmento inmobiliario multifamiliar, centrado en el desarrollo de edificios residenciales para alquiler. Las constructoras y promotoras de Florida afrontan un dilema operativo: deben atender una necesidad urgente de nuevas viviendas para absorber el flujo migratorio en un contexto de elevados costos de construcción, precios volátiles de los materiales y tasas altas para financiar obras y capital de trabajo. El encarecimiento del capital amenaza la viabilidad de los proyectos aun cuando la demanda final sea elevada (Kinnerud, 2025, Rodríguez-Asensio y López-García, 2026, Priya y Sharma, 2025 y Casta, 2025).

El contraste entre el endurecimiento monetario nacional y la presión demográfica local hace pertinente investigar cómo el sector inmobiliario ha adaptado sus modelos de financiación y gestión para seguir ejecutando nuevos proyectos. Se plantea, por tanto, la siguiente pregunta de investigación: ¿qué estrategias de financiación y gestión de costos han adoptado las constructoras de Florida para mantener la viabilidad de los proyectos multifamiliares ante las altas tasas de interés y los costos de los materiales persistentemente elevados?

## 2. Transmisión monetaria y sensibilidad de la oferta de vivienda

Los choques de política monetaria se transmiten al sector inmobiliario por múltiples canales económicos y modifican tanto el valor nominal de los activos como el volumen de nuevas construcciones. Cuando el banco central eleva la tasa de interés, el canal del crédito encarece la financiación inmobiliaria y reduce el valor presente de los flujos de caja futuros de los proyectos. Los precios y las cantidades físicas responden al endurecimiento monetario con velocidades y magnitudes claramente distintas (Acevedo, 2025, Huang, 2025, Rodríguez-Asensio y López-García, 2026 y Casta, 2025).

Las decisiones de política monetaria afectan al volumen de construcción de forma mucho más intensa e inmediata que a los precios de los inmuebles. Los precios residenciales presentan rigidez a corto plazo y reaccionan lentamente al alza de las tasas, mientras que el número de permisos y de obras iniciadas cae de forma pronunciada. La oferta física se ajusta rápidamente a la baja para limitar el exceso de inventario en períodos de crédito restringido (Huang, 2025 y Casta, 2025).

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

Los análisis del mercado inmobiliario de Florida de Huang (2025) y Casta (2025) confirman esta marcada sensibilidad de las cantidades físicas. Entre 2020 y 2022, Florida registró fluctuaciones y volatilidad en la expedición de permisos de construcción superiores a las observadas durante la crisis financiera de 2007 a 2009 y a las de otros estados populosos. Sin embargo, la fuerza de la demanda demográfica atenuó la caída de los precios inmobiliarios, de modo que el ajuste local se produjo principalmente mediante una reducción temporal de los nuevos permisos.

Huang (2025) señala que la reducción del número de permisos funciona como mecanismo principal de defensa para constructoras y promotoras. Al reducir el ritmo de lanzamiento de edificios multifamiliares, las empresas evitan un exceso de oferta y preservan la rentabilidad y los precios de las unidades próximas a concluirse. Según Rodríguez-Asensio y López-García (2026), la contracción de la oferta física alivia la presión inmediata sobre la caja y permite reevaluar el momento oportuno para iniciar nuevas fases.

Esta asimetría en la transmisión monetaria muestra que la disminución de los permisos residenciales es el principal amortiguador del sector ante las subidas de tasas. Acevedo (2025) señala que, al limitarse la cantidad de nuevos proyectos, los factores institucionales y regulatorios locales adquieren mayor importancia para determinar la capacidad de recuperación y la viabilidad de las obras en marcha.

## 3. El papel moderador de la libertad económica en Florida

La intensidad con que los choques de política monetaria nacional se transmiten a los mercados inmobiliarios subnacionales varía según las características institucionales de cada estado. Los estados comparten la política monetaria fijada por la Reserva Federal, pero difieren en sus estructuras tributarias y regulatorias y en el grado de intervención estatal en el entorno empresarial. Esta heterogeneidad produce filtros locales que amplifican o amortiguan el impacto del encarecimiento del crédito sobre el mercado inmobiliario (Acevedo, 2025 y Huang, 2025).

Huang (2025) y Acevedo (2025) indican que el grado de libertad económica estatal, medido por el índice Economic Freedom of North America (EFNA), actúa como moderador de la transmisión monetaria. En entornos subnacionales más orientados al mercado, con menor carga tributaria y menor rigidez regulatoria, se moderan los efectos de los choques monetarios contractivos sobre los precios y la actividad inmobiliaria. La flexibilidad institucional facilita

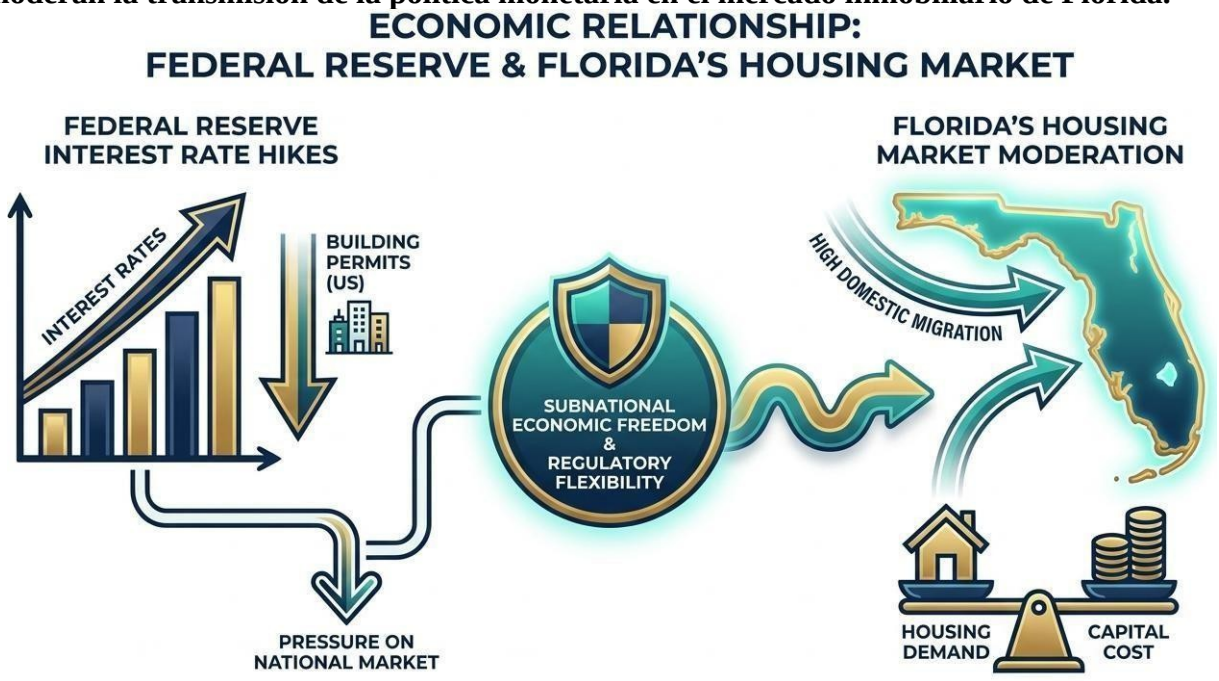
Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

el ajuste de precios y un flujo de capital más eficiente (Acevedo, 2025, Huang, 2025, Lee y Ma, 2025 y Casta, 2025).

Florida destaca por su entorno institucional favorable a las empresas, caracterizado por la ausencia de un impuesto estatal sobre la renta de las personas físicas y por políticas de estímulo a la inversión privada. Acevedo (2025) indica que la flexibilidad regulatoria reduce la burocracia en la tramitación de permisos y la aprobación de nuevos proyectos. Esta agilidad disminuye los costos indirectos asociados a la espera para comenzar las obras y permite responder con mayor rapidez a los cambios en los costos de financiación y materiales, como se ilustra a continuación:

**Figura 1. Mecanismo mediante el cual la libertad económica y la flexibilidad regulatoria moderan la transmisión de la política monetaria en el mercado inmobiliario de Florida.**




Relación económica entre la Reserva Federal y el mercado de vivienda de Florida. Alza de las tasas de interés de la Reserva Federal → descenso de los permisos de construcción en EE. UU. → presión sobre el mercado nacional. Libertad económica subnacional y flexibilidad regulatoria → moderación del mercado de vivienda de Florida. Alta migración interna. Balanza: demanda de vivienda y costo del capital.
Fuente: elaboración propia de la autora.

Los estados estadounidenses cuyos indicadores institucionales mejoran muestran menor sensibilidad y menos fluctuaciones extremas frente a los choques de tasas. En entornos con una alta rigidez burocrática, los choques monetarios provocan fuertes restricciones de la oferta y bruscas variaciones de precios. Según Lee y Ma (2025), en Florida la menor burocracia facilita la reasignación de capital y atrae a inversores institucionales dispuestos a financiar proyectos incluso en condiciones macroeconómicas adversas.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

Así, la libertad económica y el entorno empresarial de Florida funcionan como estabilizadores regionales parciales frente a los efectos del endurecimiento monetario aplicado por el banco central. Aunque las tasas nominales afectan a todas las regiones del país, la flexibilidad regulatoria local permite a las constructoras y promotoras de Florida disponer de un mayor margen para reorganizar sus estructuras operativas y financieras (Acevedo, 2025, Huang, 2025 y Lee y Ma, 2025).

## 4. El canal de la incertidumbre y la viabilidad del mercado multifamiliar

La interacción de las tasas de interés elevadas con la incertidumbre sobre la política económica activa el canal de la incertidumbre en la transmisión monetaria y repercute directamente en el sector inmobiliario multifamiliar. Cuando el endurecimiento monetario va acompañado de dudas sobre la duración del ciclo de alzas y la trayectoria de la inflación, aumenta sustancialmente la aversión al riesgo entre los agentes económicos. Esto modifica las previsiones de rentabilidad y las decisiones de inversión a largo plazo de constructores y consumidores (Priya y Sharma, 2025).

La elevada incertidumbre lleva a los promotores a adoptar una postura prudente, conocida como el efecto de esperar y ver. Ante la dificultad de prever el costo final de conseguir financiación y la tasa de descuento aplicable a los proyectos, retrasan el lanzamiento de nuevos edificios y reducen la contratación de obras, lo que frena la oferta futura de vivienda (Rodríguez-Asensio y López-García, 2026 y Priya y Sharma, 2025).

Según Priya y Sharma (2025), Kinnerud (2025) y Rodríguez-Asensio y López-García (2026), por el lado de la demanda de vivienda, el canal de la incertidumbre afecta a la capacidad de compra de los hogares. El aumento de las tasas hipotecarias, sumado a la incertidumbre económica, presiona el presupuesto de las familias con menor liquidez o mayor endeudamiento previo. El encarecimiento de la financiación impide acceder a una vivienda propia a una parte considerable de la población, que encuentra obstáculos para obtener crédito hipotecario.

Esta restricción del acceso a la vivienda propia desplaza estructuralmente la demanda hacia el mercado de alquiler. Como señalan Priya y Sharma (2025) y Kinnerud (2025), mientras disminuye el volumen de compraventas residenciales, el sector multifamiliar de alquiler absorbe a las familias que aplazan la compra. Este desplazamiento sostiene la demanda de apartamentos en alquiler en Florida, tal como muestran el gráfico y el esquema siguientes:

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

**Figura 2. El canal de la incertidumbre y el desplazamiento estructural de la demanda de vivienda hacia el mercado de alquiler multifamiliar en Florida.**




1. Choque de política e incertidumbre: tasas de interés e incertidumbre sobre la política económica. 2. Barrera hipotecaria y desplazamiento de la demanda: vivienda vendida, tasas hipotecarias del 7 % o más y desplazamiento hacia el alquiler. 3. Resiliencia del sector multifamiliar de Florida. Comparación del mercado: volumen de compraventas (caída del 35 %) y ocupación de alquileres multifamiliares (95 % o más).
Fuente: elaboración propia de la autora.

En consecuencia, el fortalecimiento del mercado de alquiler favorece la rentabilidad de los proyectos multifamiliares en Florida. Aun con altas tasas para financiar las obras, los elevados niveles de ocupación y la posibilidad de reajustar los alquileres dan previsibilidad a los ingresos y permiten cubrir el aumento del servicio de la deuda y mantener la viabilidad económica de los proyectos (Priya y Sharma, 2025 y Kinnerud, 2025).

## 5. Gestión de proyectos, costos y permisos en la construcción residencial de Florida

La gestión de los proyectos residenciales es el nexo operativo que convierte la viabilidad económica teórica en ejecución de obras en el mercado inmobiliario de Florida. En un escenario de endurecimiento monetario y volatilidad en los precios de los insumos, la planificación y el control presupuestario riguroso pasan a ser herramientas esenciales para mitigar el riesgo de insolvencia. La construcción residencial comprende desde comunidades unifamiliares hasta grandes complejos multifamiliares y requiere capacidad técnica para administrar el ciclo de vida de los proyectos y afrontar el encarecimiento de la financiación (Acevedo, 2025).

La preconstrucción y la tramitación urbanística son etapas críticas en las que el tiempo se traduce directamente en costos financieros. El plazo para obtener licencias y permisos de construcción incide más sobre el valor presente del proyecto cuando el capital es caro. Casta (2025) muestra que la complejidad regulatoria del uso del suelo, medida por índices de restricciones institucionales como el Wharton Regulatory Land Use Index, afecta directamente

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

a la rapidez con la que se aprueban nuevos proyectos. En Florida, la expedición de permisos presenta una volatilidad acusada durante el endurecimiento monetario. La eficiencia regulatoria local y la mayor libertad económica acortan la espera y atenúan los costos de mantener el terreno (Acevedo, 2025, Casta, 2025 y Huang, 2025).

En la planificación ejecutiva y la programación física y financiera, las constructoras deben reformular la ingeniería de costos para evitar sobrecostos. La evidencia empírica señalada por Huang (2025) y Casta (2025) muestra que los inicios de obra y los permisos residenciales son entre dos y tres veces más sensibles a las subidas de tasas y más volátiles que los precios finales de las viviendas terminadas. Para manejar esa sensibilidad, los gestores adoptan un desarrollo modular por fases y dividen las grandes obras en etapas menores e independientes. La secuencia sincroniza los desembolsos de materiales y mano de obra con la liberación gradual del crédito y el ritmo de absorción del mercado local, lo que evita inmovilizar capital de trabajo en exceso (Priya y Sharma, 2025 y Kinnerud, 2025).

La construcción residencial de Florida también evidencia una reorientación de la oferta unifamiliar hacia la multifamiliar ante el encarecimiento de la financiación inmobiliaria. La reducción del crédito hipotecario individual y la caída del poder adquisitivo de los hogares ralentizan las ventas de viviendas unifamiliares en propiedad y aumentan el riesgo de que las constructoras acumulen unidades sin vender. En respuesta, los promotores dirigen su capacidad constructiva a edificios multifamiliares de alquiler y ajustan el calendario para entregar unidades que generen ingresos operativos de inmediato (Priya y Sharma, 2025, Rodríguez-Asensio y López-García, 2026 y Kinnerud, 2025).

En síntesis, la mejora de la gestión de los proyectos residenciales en Florida funciona, o al menos debería funcionar, como mecanismo de resiliencia operativa ante las restricciones de la Reserva Federal. El control estricto de las fases, la optimización de los plazos de tramitación y el paso estratégico de la vivienda unifamiliar a la multifamiliar permiten que las constructoras absorban el impacto de las tasas elevadas. Esa eficiencia operativa y técnica mantiene la viabilidad financiera de los proyectos y sostiene la oferta de viviendas para una población en crecimiento.

## 6. Estrategias de financiación y gestión para las constructoras

Ante el encarecimiento del crédito bancario tradicional y la persistencia de los altos costos de los materiales, las constructoras y promotoras de Florida han tenido que reformular

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

sus estructuras de capital y la gestión de sus proyectos. Para mantener la viabilidad de los proyectos multifamiliares es necesario abandonar los modelos estáticos de financiación y adoptar estrategias financieras adaptativas (Kinnerud, 2025, De Stefani y Mano, 2026 y Lee y Ma, 2025).

Kinnerud (2025) y De Stefani y Mano (2026) analizan la reestructuración de la deuda inmobiliaria y sus efectos sobre la transmisión monetaria. Cuando suben las tasas a largo plazo, se observa un cambio de preferencia hacia hipotecas de tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés) o deudas a menor plazo con revisión programada, a fin de reducir la presión inmediata de los intereses sobre la tesorería de las obras. Las constructoras buscan financiación temporal que pueda refinanciarse en condiciones más favorables una vez terminados los edificios y estabilizada su operación.

La viabilidad de los proyectos multifamiliares también se ve favorecida por la interconexión entre mercados inmobiliarios y el flujo regional de capital. La sincronización y la integración de los mercados refuerzan los canales crediticios y facilitan los flujos de inversión hacia regiones en expansión económica. Florida se beneficia de esa integración al captar un volumen considerable de recursos de fondos de inversión nacionales e internacionales (Lee y Ma, 2025, Horváth, 2026 y Chiang y Tsai, 2026).

Ante la restricción del crédito bancario tradicional, las constructoras han intensificado la sustitución de deuda por aportes de capital y alianzas estratégicas. Según Lee y Ma (2025) y Chiang y Tsai (2026), las empresas conjuntas con fondos de capital privado y el uso de capital preferente permiten a los promotores reducir el apalancamiento bancario de los proyectos. La sustitución disminuye su exposición a las fluctuaciones de las tasas bancarias de corto plazo.

Junto con estas adaptaciones financieras, las constructoras de Florida han mejorado la gestión operativa y la secuenciación de las obras. Han dividido los proyectos multifamiliares grandes en fases menores e independientes y han ajustado el desembolso de los fondos al ritmo de absorción del mercado local de alquiler. El control de la programación física y financiera reduce el capital ocioso, permite generar ingresos por alquiler desde que se concluye cada fase y fortalece la solvencia del proyecto en su conjunto (Huang, 2025, Kinnerud, 2025 y Lee y Ma, 2025).

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

## 7. Conclusión

El análisis de la dinámica macroeconómica y el mercado inmobiliario multifamiliar en Florida pone de manifiesto una interacción compleja entre los choques de la política monetaria nacional y las condiciones económicas e institucionales subnacionales. El ciclo de endurecimiento de la Reserva Federal aumentó el costo de obtener capital y redujo en todo el país el número de nuevos permisos de construcción, lo que muestra que el mercado se ajusta principalmente mediante el volumen de nuevos proyectos.

En respuesta a la pregunta de investigación, se concluye que las constructoras de Florida han aplicado un conjunto integrado de estrategias de financiación y gestión de costos para asegurar la viabilidad de los edificios multifamiliares. Estas estrategias incluyen reestructurar la deuda con instrumentos flexibles y refinanciables, reducir el endeudamiento bancario tradicional mediante aportes de fondos socios de capital privado y organizar las obras en fases modulares para optimizar el capital de trabajo.

El desplazamiento de la demanda residencial hacia el alquiler ayuda a mantener la viabilidad de los proyectos. La subida de las tasas hipotecarias y la incertidumbre económica cerraron el acceso a la vivienda propia para una parte significativa de los hogares y condujeron la demanda generada por la intensa migración interna hacia los edificios de alquiler de Florida. El flujo constante de inquilinos sostiene altas tasas de ocupación e ingresos operativos estables para cubrir los gastos de financiación.

Desde el punto de vista institucional, el estudio muestra que la mayor libertad económica y la flexibilidad regulatoria del entorno empresarial de Florida moderan parcialmente los choques de tasas, como indica Acevedo (2025). Los menores costos burocráticos y la tramitación más rápida proporcionan a las empresas la agilidad necesaria para reestructurar proyectos y atraer inversiones, mitigando el impacto de los cuellos de botella operativos.

Por último, el sector inmobiliario multifamiliar de Florida muestra resiliencia y capacidad de adaptación en escenarios de tasas y costos de materiales persistentemente altos. El equilibrio económico de los proyectos se sostiene mediante la combinación de una fuerte demanda de alquiler impulsada por la población, una diversidad de fuentes de capital privado y instituciones locales eficientes.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

**Referencias bibliográficas**

ACEVEDO, R.; ROMERO-HABEYCH, J.: When institutions intervene: Economic freedom and the uneven transmission of monetary policy into U.S. housing markets. Journal of Government and Economics, 17. 2025. https://doi.org/10.1016/j.jge.2025.100123 [Cuando intervienen las instituciones: libertad económica y transmisión desigual de la política monetaria a los mercados de vivienda estadounidenses]

ČASTA, M.: The impact of mortgage rates on the housing market. Journal of Housing Economics, 67. 2025. https://doi.org/10.1016/j.jhe.2025.102045 [El impacto de las tasas hipotecarias en el mercado de vivienda]

CHIANG, S. L.; TSAI, M. C.: Analyzing foreclosure recovery rates and lags in defaulted mortgages: Insights from the threshold model. The Quarterly Review of Economics and Finance, 101. 2026. https://doi.org/10.1016/j.qref.2026.101982 [Análisis de las tasas de recuperación y los desfases de ejecución de hipotecas en mora: resultados del modelo de umbral]

DE STEFANI, A.; MANO, R.: Long-Term Debt and Short-Term Rates: Fixed-Rate Mortgages and Monetary Transmission. Journal of Money, Credit and Banking, 58(1). 2026. https://doi.org/10.1111/jmcb.13210 [Deuda a largo plazo y tasas a corto plazo: hipotecas a tasa fija y transmisión monetaria]

HORVÁTH, P.: Nonlinear Transmission of Monetary Policy and Housing Market Imbalances: Evidence From a Factor-Augmented Threshold VAR Analysis. The Manchester School, 94(1). 2026. https://doi.org/10.1111/manc.12480 [Transmisión no lineal de la política monetaria y desequilibrios en el mercado de vivienda: evidencia de un VAR de umbral ampliado con factores]

HUANG, M.: Time-varying impacts of monetary policies on state-level housing markets: Evidence from the Covid-19 period. The Quarterly Review of Economics and Finance, 100. 2025. https://doi.org/10.1016/j.qref.2025.101925 [Efectos variables en el tiempo de las políticas monetarias sobre los mercados estatales de vivienda: evidencia del período de la COVID-19]

KINNERUD, K.: The effects of monetary policy through housing and mortgage choices on aggregate demand. Quantitative Economics, 16(1). 2025. https://doi.org/10.3982/QE2140 [Efectos de la política monetaria sobre la demanda agregada a través de las decisiones de vivienda e hipoteca]

LEE, J.; MA, Y.: Housing market connectedness and transmission of monetary policy. Economic Inquiry, 63(2). 2025. https://doi.org/10.1111/ecin.13250 [Interconexión de los mercados de vivienda y transmisión de la política monetaria]

PRIYA, R.; SHARMA, S.: The uncertainty-driven channel of monetary transmission on household consumption: the role of households' balance sheet positions. International Review of Economics & Finance, 98. 2025. https://doi.org/10.1016/j.iref.2025.103810 [El canal de incertidumbre de la transmisión monetaria al consumo: el papel de los balances de los hogares]

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

**Ano VII, v.1 2026 | submissão: 06/11/2026 | aceito: 13/11/2026 | publicação: 18/11/2026**

RODRÍGUEZ-ASENSIO, H.; LÓPEZ-GARCÍA, A.: Housing Market Vulnerabilities and Monetary Policy: Lessons From two Decades of European Data. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 72(1). 2026. https://doi.org/10.1007/s11146-025-09980-3 [Vulnerabilidades del mercado de vivienda y política monetaria: lecciones de dos décadas de datos europeos]

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.