

ГИД ПОКУПАТЕЛЯ · ИЗДАНИЕ 2026

# Где жить в Южной Флориде

15 районов Майами-Дейд, Бровард и Палм-Бич в  
одинаковом сравнении: плюсы и минусы, ориентиры цен,  
зоны FEMA, налоги и правила аренды.



Lidiya Tretyak

Douglas Elliman · FL Lic. SL3404345

+1 (773) 383-6277 · [lidiyatretyak1@gmail.com](mailto:lidiyatretyak1@gmail.com)

сентябрь 2026 г.

# Все районы на одной странице

| Район          | Округ      | Жильё                        | FEMA           | Налог     | Аренда < 30 дн.                      |
|----------------|------------|------------------------------|----------------|-----------|--------------------------------------|
| Авентура       | Miami-Dade | Кондо, таунхаусы             | AE (BFE 7 ft)  | ≈1.8–2.1% | Ограничена — зависит от здания / НОА |
| Санни-Айлс-Бич | Miami-Dade | Кондо у океана               | AE (BFE 7 ft)  | ≈1.8–2.1% | Ограничена — зависит от здания / НОА |
| Голливуд       | Broward    | Кондо, частные дома          | X              | ≈1.9–2.2% | Разрешена с регистрацией в городе    |
| Халландейл-Бич | Broward    | Кондо                        | X              | ≈1.9–2.2% | Разрешена с регистрацией в городе    |
| Майами-Бич     | Miami-Dade | Кондо, дома у воды           | AE (BFE 8 ft)  | ≈1.8–2.1% | Запрещена в большинстве жилых зон    |
| Брикелл        | Miami-Dade | Кондо в небоскрёбах          | AE (BFE 11 ft) | ≈1.8–2.1% | Разрешена в части зданий и зон       |
| Эджвотер       | Miami-Dade | Кондо у залива               | AE (BFE 10 ft) | ≈1.8–2.1% | Разрешена в части зданий и зон       |
| Винвуд         | Miami-Dade | Лофты, бутик-кондо           | X              | ≈1.8–2.1% | Разрешена в части зданий и зон       |
| Коконат-Гроув  | Miami-Dade | Дома, поместья у воды, кондо | X              | ≈1.8–2.1% | Запрещена в большинстве жилых зон    |
| Корал-Гейблс   | Miami-Dade | Частные дома                 | X              | ≈1.8–2.1% | Запрещена в большинстве жилых зон    |
| Ки-Бискейн     | Miami-Dade | Кондо у океана, элитные дома | AE (BFE 9 ft)  | ≈1.8–2.1% | Ограничена — зависит от здания / НОА |
| Дорал          | Miami-Dade | Таунхаусы, частные дома      | X              | ≈1.8–2.1% | Ограничена — зависит от здания / НОА |
| Форт-Лодердейл | Broward    | Дома у воды, кондо           | AE (BFE 6 ft)  | ≈1.9–2.2% | Разрешена с регистрацией в городе    |
| Пемброк-Пайнс  | Broward    | Частные дома                 | X              | ≈1.9–2.2% | Ограничена — зависит от здания / НОА |
| Бока-Ратон     | Palm Beach | Закрытые посёлки, дома       | X              | ≈1.7–2.0% | Ограничена — зависит от здания / НОА |

Зона FEMA указана для центральной точки района — внутри района зоны меняются от квартала к кварталу. Проверьте точный адрес на [msc.fema.gov](https://msc.fema.gov).

# Авентура

Ухоженный и удобный город: Aventura Mall, марины, гольф и прогулочная петля Дона Соффера. Магазины, рестораны и отдых — в пределах примерно десяти минут.

## Плюсы

- + Всё в 10 минутах: торговый центр, врачи, рестораны
- + Марины и вид на залив по средним ценам
- + Станция Brightline для поездок без машины
- + Большой выбор зданий кондо и ценовых уровней
- + Тропа Дона Соффера, гольф и парки

## Минусы

- Много зданий 1970–80-х с расходами на резервы и спецборьбы
- Не на первой линии океана
- Пробки на Biscayne Blvd и US-1 в час пик

|                          |                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Шопинг, марины, гольф                                                                          |
| Жильё                    | Кондо, таунхаусы                                                                               |
| Ориентир цен             | Кондо от ≈\$300 тыс. (старые 1–2 спальни) до \$3 млн+; таунхаусы и дома на островах от \$1 млн |
| Зона FEMA (центр района) | AE (BFE 7 ft)                                                                                  |
| Налог на имущество       | ≈1.8–2.1%                                                                                      |
| Аренда < 30 дней         | Ограничена — зависит от здания / НОА                                                           |
| До пляжа / MIA / FLL     | 1.5 / 14.4 / 8.2 мили по прямой                                                                |

# Санни-Айлс-Бич

Башни на первой линии океана на узком острове между океаном и Интракостал. Брендовые резиденции, пляжные клубы, парки у океана и рыболовный пирс.

## Плюсы

- + Жизнь прямо на широком общественном пляже
- + Новейшие люксовые башни Южной Флориды
- + Пляжный сервис и курортная инфраструктура
- + Парки у океана и рыболовный пирс
- + Рядом торговые центры Авентуры

## Минусы

- Высокие взносы НОА в башнях с полным сервисом
- Зоны затопления AE/VE и дорогая прибрежная страховка
- Плотная высотная застройка вдоль Collins Ave
- Краткосрочная аренда ограничена во многих зданиях

|                          |                                                                              |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Башни у океана, пляж                                                         |
| Жильё                    | Кондо у океана                                                               |
| Ориентир цен             | Старые кондо у океана от ≈\$400 тыс.; новые брендовые резиденции \$2–20 млн+ |
| Зона FEMA (центр района) | AE (BFE 7 ft)                                                                |
| Налог на имущество       | ≈1.8–2.1%                                                                    |
| Аренда < 30 дней         | Ограничена — зависит от здания / НОА                                         |
| До пляжа / MIA / FLL     | 0.2 / 14.4 / 9.2 мили по прямой                                              |

# Голливуд

Бродвок — около 4 км набережной вдоль пляжа, оживлённый даунтаун и тихие жилые улицы. Больше пространства за те же деньги, около 20 минут до аэропорта FLL.

## Плюсы

- + 4 км пешеходного Бродвока у пляжа
- + Больше площади за деньги, чем в пляжных городах Майами-Дейд
- + Около 20 минут до аэропорта FLL
- + Кондо, исторические дома и новостройки
- + Пешеходный даунтаун и ArtsPark

## Минусы

- Качество районов меняется от квартала к кварталу
- У пляжа многолюдно в сезон
- Старым домам может понадобиться новая крыша ради страховки

|                          |                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Бродвок, больше площади за деньги                                |
| Жильё                    | Кондо, частные дома                                              |
| Ориентир цен             | Кондо от ≈\$250 тыс.; дома ≈\$500 тыс. – \$2 млн+; у воды дороже |
| Зона FEMA (центр района) | X                                                                |
| Налог на имущество       | ≈1.9–2.2%                                                        |
| Аренда < 30 дней         | Разрешена с регистрацией в городе                                |
| До пляжа / MIA / FLL     | 2.0 / 17.2 / 4.4 мили по прямой                                  |

# Халландейл-Бич

Между Аventura и Голливудом: кондо у океана и Интракостал дешевле, чем в Майами-Дейд. Gulfstream Park, новые проекты и сильный рынок аренды.

## Плюсы

- + Кондо у океана дешевле, чем в Майами-Дейд
- + Сильный сезонный спрос на аренду
- + Рестораны и магазины Gulfstream Park
- + В нескольких минутах от Аventura
- + Много новых проектов

## Минусы

- Много зданий 1970–80-х — проверяйте резервы
- Часть кварталов ещё преобразуется
- Прибрежные риски затопления и страховка

|                          |                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Океан дешевле, аренда                                      |
| Жильё                    | Кондо                                                      |
| Ориентир цен             | Кондо от ≈\$200 тыс. (старые) до \$2 млн+ (новые у океана) |
| Зона FEMA (центр района) | X                                                          |
| Налог на имущество       | ≈1.9–2.2%                                                  |
| Аренда < 30 дней         | Разрешена с регистрацией в городе                          |
| До пляжа / MIA / FLL     | 1.8 / 15.4 / 6.4 мили по прямой                            |

# Майами-Бич

От ар-деко South Beach до спокойных Mid и North Beach. Культовая архитектура, рестораны и ночная жизнь — и строгие правила аренды, которые нужно проверять для каждого здания.

## Плюсы

- + Знаменитые пляжи и архитектура ар-деко
- + Во многих частях удобно пешком и на велосипеде
- + Рестораны и культура мирового уровня
- + Дома у воды на островах и у гольф-полей
- + Стабильный долгосрочный спрос

## Минусы

- Краткосрочная аренда запрещена в большинстве жилых зон (штрафы от \$20 000)
- Низкая высота — риск затопления и страховка
- Парковка и пробки
- Многолюдно в сезон

|                          |                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Ар-деко, ночная жизнь, пляжи                                               |
| Жильё                    | Кондо, дома у воды                                                         |
| Ориентир цен             | Кондо ар-деко от ≈\$300 тыс.; у океана \$1–30 млн+; дома у воды от \$3 млн |
| Зона FEMA (центр района) | AE (BFE 8 ft)                                                              |
| Налог на имущество       | ≈1.8–2.1%                                                                  |
| Аренда < 30 дней         | Запрещена в большинстве жилых зон                                          |
| До пляжа / MIA / FLL     | 0.1 / 9.8 / 19.6 мили по прямой                                            |

# Брикелл

Финансовый центр Майами: жизнь в небоскрёбах, Brickell City Centre, рестораны на крышах и всё в пешей доступности. Ликвидный рынок и много новостроек.

## Плюсы

- + Пешком до офисов, ресторанов и магазинов
- + Бесплатный Metromover; 15–25 минут до MIA
- + Глубокий рынок аренды; часть зданий разрешает гибкую аренду
- + Большой выбор новостроек
- + Виды на залив

## Минусы

- Плотно, оживлённо и местами шумно
- Дорогая парковка и пробки
- Высокие взносы в башнях с инфраструктурой
- Большая часть района в зоне AE

|                          |                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Городская жизнь пешком                                       |
| Жильё                    | Кондо в небоскрёбах                                          |
| Ориентир цен             | Кондо с 1 спальней от ≈\$400 тыс.; люкс и у воды \$1–10 млн+ |
| Зона FEMA (центр района) | AE (BFE 11 ft)                                               |
| Налог на имущество       | ≈1.8–2.1%                                                    |
| Аренда < 30 дней         | Разрешена в части зданий и зон                               |
| До пляжа / MIA / FLL     | 4.2 / 6.5 / 21.9 мили по прямой                              |

# Эджвотер

Быстро растущий район башен вдоль залива между Даунтауном и Мидтауном: рассветы над Бискейн-Бей и пешком до Винвуда и Design District.

## Плюсы

- + Новые башни у залива
- + Рассветы над Бискейн-Бей
- + Пешком до Винвуда и Design District
- + Активный рынок новостроек

## Минусы

- Рядом идёт стройка
- Меньше сложившейся инфраструктуры, чем в Брикелле
- Риски сроков сдачи и взносов в новостройках

|                          |                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Вид на залив, новостройки                              |
| Жильё                    | Кондо у залива                                         |
| Ориентир цен             | Кондо ≈\$450 тыс. –\$3 млн+; пентхаусы у залива дороже |
| Зона FEMA (центр района) | AE (BFE 10 ft)                                         |
| Налог на имущество       | ≈1.8–2.1%                                              |
| Аренда < 30 дней         | Разрешена в части зданий и зон                         |
| До пляжа / MIA / FLL     | 3.8 / 6.2 / 19.1 мили по прямой                        |

# Винвуд

Арт-квартал Майами: муралы, галереи, пивоварни и рестораны в бывших складах — и новое поколение лофтов и бутик-кондо.

## Плюсы

- + Муралы, галереи и рестораны
- + Часть новых зданий рассчитана на гибкую аренду
- + Центральное расположение рядом с Мидтауном и Эджвотером

## Минусы

- Очень мало объектов на продажу
- Шум ночной жизни
- Мало зелени

|                          |                                                             |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Творческим людям, инвесторам                                |
| Жильё                    | Лофты, бутик-кондо                                          |
| Ориентир цен             | Мало предложений: лофты и бутик-кондо ≈\$400 тыс.–\$1,5 млн |
| Зона FEMA (центр района) | X                                                           |
| Налог на имущество       | ≈1.8–2.1%                                                   |
| Аренда < 30 дней         | Разрешена в части зданий и зон                              |
| До пляжа / MIA / FLL     | 4.5 / 5.5 / 19.1 мили по прямой                             |

# Коконат-Гроув

Зелёная «деревня» Майами на берегу залива: тенистые деревья, марины и яхт-клубы, кафе и одни из лучших школ города. Мало предложений и стабильный спрос.

## Плюсы

- + Тенистые деревья и парки у залива
- + Марины и яхт-клубы
- + Пешеходный центр
- + Рядом несколько уважаемых частных школ
- + Близко к Брикеллу и Корал-Гейблс

## Минусы

- Мало предложений, высокие цены
- Правила о деревьях и историческом статусе ограничивают ремонт
- Краткосрочная аренда в жилых зонах в основном запрещена

|                          |                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| Чем известен             | Зелень, марины                                 |
| Жильё                    | Дома, поместья у воды, кондо                   |
| Ориентир цен             | Кондо ≈\$600 тыс.–\$5 млн; дома ≈\$1,5–20 млн+ |
| Зона FEMA (центр района) | X                                              |
| Налог на имущество       | ≈1.8–2.1%                                      |
| Аренда < 30 дней         | Запрещена в большинстве жилых зон              |
| До пляжа / MIA / FLL     | 5.5 / 5.6 / 24.6 мили по прямой                |

# Корал-Гейблс

«Красивый город»: средиземноморская архитектура, улицы с баньянами, сильные частные школы и Университет Майами. В основном частные дома со строгими правилами застройки.

## Плюсы

- + Архитектура и зелёные малоэтажные улицы
- + Близко к MIA и Университету Майами
- + Рестораны и магазины Miracle Mile
- + Строгие правила сохраняют облик района
- + Поместья у воды с выходом в залив

## Минусы

- Строгие согласования удлиняют ремонт
- Высокий порог входа
- В городе нет пляжа

|                          |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Чем известен             | Исторические улицы, школы рядом              |
| Жильё                    | Частные дома                                 |
| Ориентир цен             | Кондо ≈\$400 тыс.–\$3 млн; дома ≈\$1–30 млн+ |
| Зона FEMA (центр района) | X                                            |
| Налог на имущество       | ≈1.8–2.1%                                    |
| Аренда < 30 дней         | Запрещена в большинстве жилых зон            |
| До пляжа / MIA / FLL     | 7.1 / 5.3 / 25.4 мили по прямой              |

# Ки-Бискейн

Остров-деревня в минутах от Брикелла: спокойные пляжи, два больших парка, улицы для гольф-каров, своя полиция, пожарная служба и школы.

## Плюсы

- + Тихий остров с двумя большими парками
- + Спокойные пляжи
- + Своя полиция, пожарные и школы
- + 15–20 минут до Брикелла

## Минусы

- Одна дамба для въезда и выезда
- Высокие цены и мало предложений
- Старые здания у океана — проверяйте сертификацию
- Прибрежный риск затопления

|                          |                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------|
| Чем известен             | Приватность, пляжи, люкс                         |
| Жильё                    | Кондо у океана, элитные дома                     |
| Ориентир цен             | Кондо ≈\$800 тыс. –\$10 млн+; дома \$2,5–30 млн+ |
| Зона FEMA (центр района) | AE (BFE 9 ft)                                    |
| Налог на имущество       | ≈1.8–2.1%                                        |
| Аренда < 30 дней         | Ограничена — зависит от здания / НОА             |
| До пляжа / MIA / FLL     | 1.0 / 10.5 / 26.3 мили по прямой                 |

# Дорал

Современный двуязычный город рядом с аэропортом Майами: новые спланированные комьюнити, парки, школы и крупный деловой и логистический центр.

## Плюсы

- + Рядом аэропорт Майами
- + Новые спланированные комьюнити
- + Парки и выбор государственных и чартерных школ
- + Деловой и логистический центр

## Минусы

- Нет пляжа; ~25–35 минут на машине
- Местами шум аэропорта и трасс
- Сборы CDD и HOA увеличивают расходы

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Новые дома, рядом с MIA                              |
| Жильё                    | Таунхаусы, частные дома                              |
| Ориентир цен             | Таунхаусы ≈\$450–800 тыс.; дома ≈\$700 тыс.–\$2 млн+ |
| Зона FEMA (центр района) | X                                                    |
| Налог на имущество       | ≈1.8–2.1%                                            |
| Аренда < 30 дней         | Ограничена — зависит от здания / HOA                 |
| До пляжа / MIA / FLL     | 14.3 / 4.6 / 21.7 мили по прямой                     |

# Форт-Лодердейл

«Американская Венеция» — около 260 км каналов, бульвар Лас-Олас и растущий даунтаун. Дома у воды с причалом для яхты и кондо на берегу океана.

## Плюсы

- + Яхтенная столица: каналы и частные причалы
- + Бульвар Лас-Олас и пляжи
- + Аэропорт FLL и станция Brightline
- + Большой выбор районов и цен

## Минусы

- Высота мостов и глубина каналов ограничивают часть яхт
- Расходы на seawall и затопление у воды
- Пробки на основных магистралях

|                          |                                                                                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Каналы, причалы                                                                 |
| Жильё                    | Дома у воды, кондо                                                              |
| Ориентир цен             | Кондо от ≈\$250 тыс.; дома ≈\$600 тыс.–\$3 млн; у воды с причалом \$1,5–30 млн+ |
| Зона FEMA (центр района) | AE (BFE 6 ft)                                                                   |
| Налог на имущество       | ≈1.9–2.2%                                                                       |
| Аренда < 30 дней         | Разрешена с регистрацией в городе                                               |
| До пляжа / MIA / FLL     | 2.1 / 24.4 / 3.4 мили по прямой                                                 |

# Пемброк-Пайнс

Пригород в Броварде: дома поновее, парки и хорошие школы. Больше дома и участка за тот же бюджет — до пляжа на машине.

## Плюсы

- + Больше дома и участка за те же деньги
- + Новые пригородные комьюнити
- + Парки и озёра
- + Выезд на Turnpike и I-75

## Минусы

- Нужна машина
- 25–35 минут до пляжа
- Правила НОА могут ограничивать аренду

|                          |                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Большие дома, парки                                   |
| Жильё                    | Частные дома                                          |
| Ориентир цен             | Таунхаусы ≈\$350–550 тыс.; дома ≈\$550 тыс.–\$1,2 млн |
| Зона FEMA (центр района) | X                                                     |
| Налог на имущество       | ≈1.9–2.2%                                             |
| Аренда < 30 дней         | Ограничена — зависит от здания / НОА                  |
| До пляжа / MIA / FLL     | 11.1 / 14.7 / 10.1 мили по прямой                     |

# Бока-Ратон

Элегантность Палм-Бич: гольф-клубы, закрытые коттеджные посёлки, Mizner Park и отличные школы. Тише, зеленее и просторнее.

## Плюсы

- + Охраняемые немногочисленные пляжи
- + Гольф-клубы
- + Mizner Park и станция Brightline
- + Спокойный ритм, зелёные улицы

## Минусы

- 45–60 минут до Майами
- Членство в клубах может быть дорогим
- Часть комьюнити ограничивает аренду

|                          |                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Чем известен             | Гольф-клубы, пляжи                                                             |
| Жильё                    | Закрытые посёлки, дома                                                         |
| Ориентир цен             | Кондо от ≈\$300 тыс.; дома ≈\$700 тыс.–\$5 млн; поместья в гольф-клубах дороже |
| Зона FEMA (центр района) | X                                                                              |
| Налог на имущество       | ≈1.7–2.0%                                                                      |
| Аренда < 30 дней         | Ограничена — зависит от здания / НОА                                           |
| До пляжа / MIA / FLL     | 3.9 / 40.7 / 20.4 мили по прямой                                               |

# Чек-лист покупателя

- ❑ Бюджет с учётом налога (~1,6–2,2%), страховки, flood и HOA — не только цена
- ❑ Документы кондо: бюджет, резервы и SIRS, инспекции, протоколы, спецсборы, estoppel
- ❑ Зона FEMA по точному адресу, сертификат высоты, история страховых выплат
- ❑ Котировки страховки (жильё, ураган, наводнение) в период инспекции
- ❑ Правила аренды здания и города, если планируете сдавать
- ❑ Для иностранцев: SB 264, структура владения (LLC/траст), налог на наследство, FIRPTA при будущей продаже
- ❑ Проверка OFAC и подтверждение происхождения средств
- ❑ Письменное соглашение с агентом покупателя до показов

**Лидия Третьак** — риелтор, Douglas Elliman, Аventura

+1 (773) 383-6277 · WhatsApp · [lidiyatretyak1@gmail.com](mailto:lidiyatretyak1@gmail.com)

18851 NE 29th Ave, Suite 530, Aventura, FL 33180

<https://lidiyatretyak.com/ru/>

Материал носит общий характер и не является юридической, налоговой или инвестиционной консультацией. Цены — общий ориентир, не оценка. Информация считается достоверной, но не гарантируется. Equal Housing Opportunity.