



Italy-America Chamber of Commerce Southeast

**Report sull'evoluzione del
mercato immobiliare negli USA
(focus sulla Florida)**

Miami, Gennaio 2014

Panorama USA

Il settore immobiliare negli USA è un motore fondamentale per l'economia del Paese e dimostra, nonostante la congiuntura economica, di essere un propulsore decisivo per la ripresa. **Nel 2013**, si è registrato un aumento del 4,3% della vendita di case esistenti, ad un livello medio annuo di 5,3 milioni di unità; inoltre la spesa complessiva per gli immobili residenziali è aumentata del 18% rispetto lo scorso anno¹.

Dunque tale mercato (soprattutto quello delle abitazioni unifamiliari), continua ad essere sorprendentemente appetibile sia per gli acquirenti nazionali, che per quelli internazionali. In particolare, investimenti a basso rischio ed ad alto rendimento sono da ricercare, piuttosto che nelle grandi metropoli, in alcune città di medie dimensioni a vocazione turistica di cui esistono chiari esempi in Florida.

Panorama Florida

Attualmente il **mercato immobiliare della Florida**, dopo la crisi finanziaria del 2008, sta conoscendo un'evidente ripresa ed infatti negli ultimi decenni e' stato sempre caratterizzato da un profondo dinamismo. Si presenta come un mercato assolutamente conveniente per gli investitori, considerando che il surplus di immobili, proveniente appunto dalla bolla immobiliare, e' tutt'oggi immesso sul mercato a prezzi inferiori rispetto ai prezzi precedenti la crisi.

Al riguardo, e' possibile individuare **differenti dinamiche** capaci di simboleggiare il nuovo trend di crescita delle quotazioni, che fino a poco tempo fa avevano toccato i minimi storici: le vendite immobiliari crescono, i tempi di contrattazione si riducono, i prezzi aumentano e cio' avviene contemporaneamente alla crescita della domanda sia interna che internazionale. Anche l'offerta sta rispondendo al nuovo trend di crescita del mercato immobiliare con tutta una serie di nuovi progetti sia sul versante condo che single family.

Esattamente, confrontando il **2013** con l'anno precedente², possiamo notare che: le contrattazioni completamente chiuse sono aumentate del 18.7%; le contrattazioni pendenti sono cresciute del 30%; il prezzo medio (pari a \$ 171.000) si e' incrementato del 15.9%. Nonostante cio', il **prezzo medio** delle case della Florida si mantiene ad un livello piu'

¹ www.economist.com

² <http://www.miamire.com/news/news/statistical-news-release-schedule>

basso rispetto a quello medio statunitense che e' pari a \$ 193.000 ed in aumento (+11%). Ad esempio, in California la media dei prezzi e' pari a \$ 402.760, in Massachusetts \$ 315.000, In Maryland \$ 258.093 e infine a New York e' uguale a \$ 218.875. Infatti, a conferma di cio', anche l'indice dei prezzi delle case di Standard & Poor's/ Case-Shiller ha conosciuto un miglioramento (+15.8%), considerando tutte le municipalita' del Sud della Florida.

In **termini previsionali**, il 2014 dovrebbe essere l'anno in cui la crescita dei prezzi rallentera' rendendo cosi' il mercato piu' prevedibile e gli investimenti ancor piu' appetibili. Si stima dunque un'aumento dell'acquisto di immobili dato che una delle principali ragioni che spinge gli acquirenti all'acquisto non e' solo la convenienza del prezzo da pagare³. Alcune proprieta' possono ora essere acquistate ad un prezzo inferiore oltre il 50% rispetto ai prezzi del 2007. Inoltre in Florida si possono ottenere rendite elevate grazie ai prezzi degli affitti rimasti invariati dal 2010. Si consideri che: piu' di 70 milioni di persone visitano la Florida tutto l' anno rendendola la destinazione turistica numero uno al mondo, il PIL e' il quarto maggiore dell'economia degli USA, il 40% delle esportazioni dirette in America Latina e in Sud America passa attraverso la Florida.

Panorama Miami

Ancor piu' decisive sono le motivazioni che inducono a focalizzare gli investimenti immobiliari internazionali nell'area metropolitana di **Miami**. Miami: citta' cosmopolita, globalmente connessa, mondana ed in crescita, e' stata la prima della Florida ad aver superato la crisi del settore immobiliare ed attualmente offre soluzioni immobiliari per ogni esigenza ed interesse. Mostra un dinamismo superiore alle aspettative, infatti il numero di investitori e' in continuo aumento ed in particolare il numero di investitori internazionali (dei 26.000 intermediari immobiliari registrati presenti a Miami e Ft Lauderdale, il 62% tratta con clienti internazionali).

Miami un po' come New York presenta **quartieri** con una spiccata personalita' ed ognuno di essi offre uno scenario completamente diverso, differenti trends e prospettive evolutive da un punto di vista immobiliare. In questo document daremo uno sguardo ai principali:

³ www.floridarealtors.org

Miami-Dade, Miami Beach, South Beach, Brickell, Downtown, Cononut Grove, Coral Gabes⁴.



⁴ *Uno sguardo al panorama degli investimenti immobiliari a Miami*, Marisa Chisena – Rivista .it – Italian Trade

Nella contea di **Miami-Dade** il numero di proprietà vendute nel 2013 rispetto all'anno precedente è aumentato del 30% e gli 80 progetti approvati o in fase di realizzazione stanno suscitando un notevole interesse. In quest'area e nella contea vicina di Broward, è il segmento super luxury (oltre i 10 milioni per ogni transazione) ad aver registrato un incremento maggiore (+50%).

A **Miami Beach**, le vendite al di sotto dei \$ 500.000 rappresentano il 61% delle transazioni. Il prezzo medio di vendita ha conosciuto un aumento del 12% tra il 2012 e 2013. Lo stesso trend si è verificato nell'epicentro di Miami Beach, cioè **South Beach**, relativamente agli appartamenti fronte oceano dove le transazioni sono cresciute del 13%. Attualmente il prezzo medio al mq² è di \$ 6.600 per appartamenti con vista sull'acqua. Differente nello stile architettonico di South Beach sono **Downtown**, con i suoi 9 progetti di grattacieli da sviluppare, e **Brickell** che con i suoi nuovi 10 cantieri si sta affermando come la Manhattan del Sud degli USA. In queste aree il prezzo al mq² è cresciuto di oltre il 20% nel corso del 2013.

Coconut Grove e **Coral Gables** sono meno conosciute dagli investitori italiani dei quartieri precedentemente citati ma, al pari di questi, offrono opportunità d'investimento immobiliare altrettanto interessanti, soprattutto nel comparto villette unifamiliari. Entrambe le zone offrono eccellenti servizi in un contesto affascinante dominato dalla vegetazione tropicale.

In conclusione, l'incremento delle transazioni immobiliari, nonostante l'aumento dei prezzi, in particolare nelle aree di pregio, dimostra chiaramente che l'investimento immobiliare nel sud della Florida è percepito a livello globale come un buon investimento e gli acquirenti sono tutt'ora interessati ad acquistare nonostante "l'affare" non sia più a portata di mano come avvenuto solamente tre-quattro anni fa.

Fonti e Sitografia

1. <http://www.economist.com/news/finance-and-economics/21569396-our-latest-round-up-shows-many-housing-markets-are-still-dumps-home>
2. <http://www.miamire.com/news/news/statistical-news-release-schedule>
3. <http://www.floridarealtors.org/ResearchAndStatistics/upload/2012-Profile-of-Homebuyers-and-Sellers-in-Florida.pdf>
4. *Uno sguardo al panorama degli investimenti immobiliari a Miami*, Marisa Chisena – Rivista .it – Italian Trade