

Case all'estero Mattone in ripresa nella città della Florida dopo una caduta dei prezzi superiore al 50%. Grazie agli stranieri

Miami riparte dagli europei

IL MERCATO IMMOBILIARE DI MIAMI

	Grandezza media degli appartamenti in mq	Prezzo di vendita in euro a mq nel 2009	Prezzo di vendita in euro a mq nel 2008	Prezzo di affitto medio in euro a mq	Prezzo di affitto medio mensile in euro	Tasso di vacancy
❖ SouthBeach	-	-	-	17,85	1.700	6,6%
❖ Art Deco District ⁽¹⁾	73,5	2.959	3.863	-	-	-
❖ SoFi - South of Fifth ⁽²⁾	186	7.044	8.113	-	-	-
❖ Venetian Island ⁽³⁾	283	5.154	7.923	-	-	-
❖ Miami Downtown	155	2.200	2.100	12,15	1.200	7,6%

Cambio: 1 euro = 1,4 dollari Usa

1) South of Fifth, detta SoFi, è il quartiere di South Beach caratterizzato dalla presenza di Highrise, moderne torri di 30-40 piani dotati di tutti i comfort (valet parking e concierge 24 ore, piscina, campi da tennis, palestra con sauna e idromassaggio, bar e shop alimentari)

2) Art Deco District, storico quartiere con le tipiche palazzine color pastello a 2 piani anni '30 e '40, oggi completamente ristrutturate

3) Venetian Island, quartiere caratterizzato da prestigiose ville immerse nel verde con accesso sull'acqua

di **Gabriele Frontoni**

Che cosa hanno in comune Paolo Maldini, Alessandro Nesta, Matt Damon e Julio Iglesias, ma anche Carl Icahn, Indian Creek, Shakira, Calvin Klein, Tom Cruise o i fratelli Gibb dei Bee Gees? La risposta è: una casa a Miami. Nel corso dell'ultimo decennio la lingua di spiaggia che separa il centro vibrante della città di Miami dall'oceano ha registrato uno sviluppo immobiliare senza precedenti. Grattacieli avveniristici, dotati di ogni comfort, dalla piscina alla sauna, dal valet parking al concierge 24 ore, piscine, campi da tennis, palestra e idromassaggio, bar e negozi, hanno catturato il favore di migliaia di investitori provenienti dall'estero. Poi, tutt'a un tratto, il buio. Dopo i fasti di inizio Millennio, alla fine del 2006 la corsa all'oro dei costruttori americani che sfruttavano ogni angolo di terra nei dintorni di Miami per realizzare nuovi residence si è drammaticamente interrotta. Le ragioni? Eccesso di offerta e speculazione. Il tutto, condito,

due anni dopo, dall'arrivo della crisi economica che ha tagliato le gambe a ogni impeto di ripresa del mercato residenziale. Risultato, i prezzi delle abitazioni del quartiere di Miami Downtown sono arrivati a perdere in appena tre anni fino al 60-70% del proprio valore pre-crisi, mentre gli immobili situati a Miami Beach sono riusciti a contenere le perdite nell'ordine di -20-30% rispetto a fine 2006. Almeno fino a oggi. Negli ultimi mesi è successo infatti quello che tutti si aspettavano da tempo. Dopo anni di passione, il mercato immobiliare di Miami ha iniziato timidamente a sollevare la testa aprendo la strada a un nuovo rally del mattone. «Nei primi sei mesi del 2009 abbiamo registrato una prima ripresa (+20% di compravendite rispetto a un anno fa) dovuta principalmente al ritorno degli investitori europei, spinti a investire a Miami da un tasso di cambio euro-dollaro particolarmente favorevole che consente di ottenere un plusvalore del 40% legato alla svalutazione del biglietto verde», ha spiegato Roberto Siervo, broker associato di PuigWerner Real

Estate Service. Ma non è soltanto il tasso di cambio favorevole tra euro e dollaro alla base del rinnovato favore mostrato dagli investitori per gli immobili di Miami. «Gli sconti praticati dai developer americani rendono vantaggioso entrare in questo momento sul mercato di Miami. Con la cifra con cui si può acquistare un monolocale a Roma e Milano, a Miami è oggi possibile mettere le mani su un appartamento di prestigio con un'ottica di rivalutazione sostenuta nel medio-lungo periodo», ha continuato Siervo. «Non solo. I rendimenti sulle locazioni oscillano tra il 5 e il 6% al netto delle tasse locali e si può godere della tranquillità che una casa affittata possa essere liberata in un paio di mesi (eviction) se l'inquilino non paga anche solo un rata». Tutto bene, dunque. Ma quali sono le zone su cui conviene puntare? «Se quello che si cerca è un assegno circolare, allora è bene puntare sulle case di Miami Beach dove i prezzi hanno subito una flessione inferiore e potranno beneficiare anche

(continua a pag. 39)

Miami riparte

(segue da pag. 37)

di una ripresa più modesta. Ma si ha la certezza di avere qualcosa di esclusivo e unico, capace di mantenere il valore e di trovare in ogni momento un investitore interessato all'acquisto, nel caso in cui si volesse monetizzare», ha spiegato Angelo Cinel, direttore generale di Professionecasa Prestige International. «Diversa la situazione per chi volesse investire a Miami con un'ottica speculativa. In questo caso la zona migliore dove andare a comprare è certamente quella di Miami Downtown con un occhio di riguardo per il distretto finanziario di Brickell. Nei prossimi due o tre anni, infatti, l'acquisto di un immobile in queste zone potrebbe tradursi in un raddoppio dell'investimento». Prospettive interessanti. Ma a che prezzo? «Nel 2005 gli appartamenti a Miami Downtown venivano venduti attorno ai 5-6 mila dollari al metro quadrato. Oggi, gli stessi appartamenti si trovano per 2.500-3.000 dollari ovvero per poco più di 2 mila euro a metro quadrato, stando al cambio degli ultimi giorni». In altre parole, per mettere le mani su un appartamento di 100 mq a Miami Downtown, sono sufficienti oggi qualcosa come 220 mila euro, capaci di generare una rendita netta attorno al 5% nella zona di Brickell, che scende al 4% nel caso di Miami Downtown a causa del prezzo più alto di acquisto degli immobili (attorno ai 5 mila euro a metro quadrato). «Se è ve-

ro che i prezzi delle case hanno subito un vero e proprio tracollo negli ultimi anni, soprattutto a Miami Downtown, è altrettanto vero che gli affitti sono rimasti stabili, sostenuti dalla forte domanda interna degli americani che vanno a svernare in Florida. Per un appartamento di 100 metri quadrati, è facile spuntare a Brickell un affitto di 1.700-2.000 dollari al mese (con contratti da un anno), mentre a Miami Beach lo stesso appartamento potrebbe essere affittato per 2.500 dollari al mese». Dello stesso parere Vittorio Valenti, broker associato di Fortune International Realty. «La domanda di affitti è cresciuta notevolmente negli ultimi anni. Il cittadino medio non riesce più a ottenere un mutuo al 95% come accadeva in passato e si vede costretto ad andare in affitto». Non solo. Secondo Valenti la domanda di case in locazione nell'area di Miami viene alimentata ogni anno dal flusso di sudamericani pronti a trasferirsi negli Usa. Per cui Miami rappresenta la soluzione ideale. Ma non sono tutte rose e fiori. Se è vero, infatti, che i costi per l'acquisto di un immobile in Florida sono piuttosto contenuti (1% del valore dell'immobile da devolvere all'avvocato e alle spese di registrazione, oltre a una tassa di possesso annuale del 2%), ci sono altre uscite di cassa che potrebbero far passare la voglia di mettere le mani su una casa a Miami per trarre un profitto dalla locazione. «Acquistare per mettere a reddito non è conveniente», ha tagliato corto Nicola Schon, presidente di John Taylor Italia. «Oltre alla property tax del 2% all'anno, paragonabile

alla nostra Ici, bisogna mettere in conto spese condominiali molto alte che si aggirano in media a 50 centesimi di dollaro a piede quadrato. Questo vuol dire che per un appartamento di 160 mq si pagano 12 mila dollari di spese di gestione. Senza considerare le assicurazioni (liability e anti uragani) che incidono per 3-4 mila dollari ogni anno. Ci sono poi 2 mila dollari di luce, internet e televisione via cavo e il 10% dell'affitto da versare al broker per l'intermediazione. Se infine consideriamo che il tasso di vacancy si aggira attorno al 30% dell'anno, è ben chiaro che l'opzione della messa a reddito di una casa a Miami non conviene certamente». Secondo Schon, invece, affittare una casa a Miami costituisce un'ottima opzione se si guarda all'investimento con un'ottica speculativa. «Entro i prossimi tre anni si avrà una vendita del 95% delle case ancora invendute presenti a Miami. E questo si tradurrà in una crescita media dei prezzi del 25%. Per questo, sarebbe bene entrare nel mercato quanto prima, entro i prossimi 6-8 mesi, mettere a reddito la casa per gli anni a venire in maniera tale da recuperare le spese e rivendere l'immobile non appena si sarà ottenuto una buona plusvalenza sull'investimento iniziale», ha aggiunto Schon. «Ma attenzione a dove si compra. Per chi investe a Miami Downtown, è meglio privilegiare tagli medi (attorno ai 150 mq) situati nella prima fila fronte acqua (canali che portano al mare). Bisogna poi puntare ai piani alti, ai condomini dotati di molti servizi e a prodotti realizzati da costruttori affidabili con buona reputazione. (riproduzione riservata)

OFFERTA E COMPRAVENDITE A MIAMI

Numero di appartamenti monofamiliari in vendita rispetto a quelli venduti

