

Miami : en route vers un nouvel âge d'or



Oubliée la crise des *subprimes*, à Miami, l'immobilier est reparti de plus belle, et sur de bonnes bases : situation économique saine, inventaire absorbé, achats comptant, ouverture de la ville sur tous les marchés internationaux : Amérique latine, Europe, et depuis peu Asie.

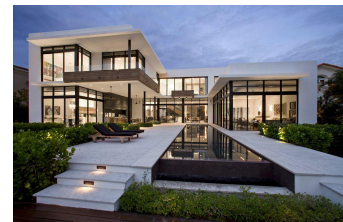


En 2013, dopée par la demande internationale, la ville a connu sa troisième année record. Depuis 40 mois consécutifs, le prix des appartements est en hausse, une évolution également observée depuis 34 mois pour les maisons. Le prix moyen des appartements a augmenté de 12,5% entre septembre 2013 et septembre 2014. En moyenne les transactions s'effectuent quasiment au prix affiché (95,6%), en paiement comptant (68%

des condos et 40% des maisons) et rapidement (environ en moins de 50 jours de la mise sur le marché). 90% des transactions effectuées par des clients internationaux se font « cash ». Mais ceux-ci sont de plus en plus en concurrence avec une clientèle venue de tout le continent (Canadiens, Américains d'autres grandes villes) attirés par le climat et la santé économique de la région.

Aujourd'hui encore, même si un effet de rattrapage joue, la pierre reste très bon marché. « *En 2014, le prix moyen à Miami est à son niveau de 2004*, indique Elisabeth Gazay, directrice de BARNES Miami. *La ville reste un réel investissement judicieux car le prix au mètre carré y est deux à trois fois inférieur à celui de villes telles que New York ou Paris et généralement inférieur à celui des villes françaises comme Bordeaux, Marseille ou Toulouse. Il faut compter environ 3.000 euros le mètre carré pour des biens de qualité et 5.000 à 6 000 euros pour des biens haut de gamme.* ».

Le site *globalpropertyguide.com* a établi un tableau comparatif du prix de vente d'un appartement de haut standing de 120 m² dans les vingt villes les plus prisées du monde : avec un prix moyen au mètre carré de 5.802 euros, Miami arrive en 14^e position très loin derrière les 3 premières : Monaco (36.640 €), Londres (26.211€), Hong Kong (15.135€) et même Paris (11.270 €) qui est 8^e.



La ville a vu sa population croître de 10% en cinq ans, « *ce qui a permis d'absorber, de 2007 à 2012, l'ensemble des biens disponibles qui sont aujourd'hui tous occupés soit en résidence principale, soit en résidence secondaire* », poursuit Elisabeth Gazay.

De nouveaux quartiers sortent de terre et dynamisent la ville qui a élargi son centre à des quartiers prometteurs : Edgewater, Brickell, Design District, Wynwood... Des architectes et designers de renommée internationale se lancent dans des projets de luxe, souhaitant marquer de leur empreinte une ville en plein essor économique, artistique et culturel.

Contact Presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Julien Michon – 01 41 05 02 02



188 nouveaux immeubles ont été annoncés dans le comté (Est de Miami), parmi lesquels 55 sont déjà en construction, 60 sont en vente et vont bientôt démarrer, et 7 déjà livrés en 2014 (premiers depuis la crise). 66% des 14.140 appartements actuellement en vente sont déjà sous contrat.

« Les meilleures opportunités actuellement se situent dans l'achat sur plan, l'équivalent de notre VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), conclut Thibault de Saint Vincent, Président de BARNES. Cela permet d'avoir accès à un appartement de grand standing, à partir de 600 euros du pied carré, et surtout d'étaler son investissement sur 2 ou 3 ans selon la durée de construction. BARNES est d'ailleurs l'un des acteurs les plus significatifs sur le marché du neuf à la clientèle française ».

La période pour acheter et investir est d'autant plus favorable pour les Européens en général et les Français en particulier que l'euro reste avantageux, malgré la hausse des derniers mois. Depuis 2013, la France est d'ailleurs passée au 4^e rang des acheteurs internationaux, derrière les pays d'Amérique Latine et le Canada, suivie par l'Italie.

BARNES en bref...

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée avec différents métiers : la vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles, de propriétés et châteaux, de biens d'exception ainsi que la location de biens de qualité et d'exception, la gestion locative ainsi que de nombreux services complémentaires. Fondé par Heidi BARNES et présidé par Thibault de Saint Vincent, BARNES est présent dans les six villes internationales de référence Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York et Miami ainsi que dans les principaux lieux de villégiatures internationaux (Deauville, Biarritz, Cannes, Aix-en-Provence, Bordeaux, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, le Périgord, Lyon, la Corse, Courchevel, Megève, St Barth, Palm Beach, Los Angeles...). En 2013, BARNES, leader franco-suisse de l'immobilier international haut de gamme, a réalisé un volume de ventes de près de 2,4 milliards d'euros en progression de 30 % par rapport à la période précédente. Poursuivant sa stratégie de développement international, BARNES déploie ses bureaux en Asie, au Moyen-Orient, à Moscou...

Contact Presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Julien Michon – 01 41 05 02 02
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com