



**Florida.** Da inizio anno i primi segnali di ripresa: le quotazioni sono stabili e torna l'interesse degli investitori

# A Miami affari con le case decò



South beach. Edificio in stile art decò



## Da palazzine occupate dagli immigrati cubani a boutique-residence

Mauro Calamandrei  
Paola Dezza

■ Piccoli edifici art decò, giganteschi condomini superlusso, ville da magnati del jet-set. È questa la Miami per tutte le tasche, meta di turisti tutto l'anno e sempre più di proprietari immobiliari con passaporto straniero.

Oggi la Florida è, infatti, me-

### LA SPESA

Nell'area esclusiva di Sofi a South beach si comprano appartamenti ristrutturati in piccoli condomini con 4mila dollari al metro

### IL BUSINESS

La frenetica attività edilizia ha portato a un elevato tasso di invenduto a «downtown» Qui i valori sono dimezzati rispetto a qualche anno fa

ta agognata per più di 60 milioni di turisti americani e stranieri all'anno, ma per secoli la regione è stata un'enorme penisola selvaggia e solo nei decenni del Novecento la sua popolazione fissa ha superato 18 milioni di abitanti, diventando così il quarto stato più popolato fra i 50 che formano gli Stati Uniti.

Ma quale è la realtà economica e immobiliare a Miami, forse la meta più ambita di questo stato? «La crisi economica mondiale ha avuto un impatto pesante sul mercato residenziale di Miami - spiega Paola Gianasso, responsabile dei mercati esteri per Scenari Immobiliari -, che ha comportato un brusco arresto dell'attività edilizia, l'immissione sul mercato di un buon numero di immobili da

parte delle famiglie e delle società in difficoltà e un sensibile calo della domanda. In 18 mesi l'offerta è triplicata». La conseguenza è stato il forte calo dei prezzi che in alcune zone e con riferimento ad alcuni immobili ha raggiunto il 60 per cento. È aumentato anche il tempo medio di vendita, che oggi si aggira sui 280 giorni.

«Da inizio anno - continua Gianasso - la situazione è in miglioramento: i proprietari hanno rallentato le vendite, i prezzi si sono stabilizzati e l'interesse delle famiglie e degli investitori è in aumento. Quello attuale è un mercato di acquirenti più che di venditori, anche perché l'offerta disponibile è abbondante e diversificata e i prezzi sono bassi. È il momento di investire». Anche se una ripresa vera e propria è attesa per il 2011, i segnali di miglioramento sono confermati da una lenta ripresa dell'attività edilizia. Il mercato offre opportunità interessanti sia agli investitori internazionali che a quelli locali, sostenuti dal programma di incentivi fiscali voluto dal presidente Barack Obama: negli Usa è previsto un credito fiscale fino a 8mila dollari per le famiglie che abbiano comprato la prima casa entro l'aprile 2010 e fino a 6,500 dollari per quelle che abbiano comprato una seconda casa tra il 7 novembre 2009 e il 10 aprile 2010. Dove comprare allora? «La situazione è diversa da zona a zona - spiega Gianasso -. I prezzi sono calati in modo contenuto nelle due aree di maggior prestigio, Aventura (a nord di Miami beach e quartiere di matrice ebraica, ndr) e South beach, soprattutto con riferimento agli immobili fronte mare e di elevata qualità, mentre la crisi più grave si respira a Downtown, dove

l'intensa attività edilizia degli ultimi anni ha comportato un invenduto particolarmente elevato e i prezzi sono crollati». Le fa eco Federico Maria Ionta, a.d. di First the real estate, boutique di investimenti immobiliari: «Miami è composta da due comuni (con due diversi sindaci), Miami città - che compren-

de Downtown e il financial district - e Miami beach, la linea di terra che costeggia l'acqua. In quest'ultima area la discesa dei prezzi è stata contenuta, nell'ordine del 7-8%. Se analizziamo invece aree come Downtown e il quartiere finanziario (Brickell) la discesa dei valori è stata del 38% con picchi fino al

65 per cento». La stessa Miami beach però ha al suo interno grandi differenze. «La vera South beach va dalla prima alla 30esima strada - continua Ionta -, ma sono i primi cinque blocchi tra Ocean drive e Alton road a costituire la zona più esclusiva, la cosiddetta Sofi (South of fifth). Qui si trovano

condomini ed edifici decò con valori che vanno dai 4mila dollari al metro quadro per beni da ristrutturare a 24mila dollari al mq per i piani alti dei condomini di lusso "ocean front". L'investimento che mi sento di consigliare non è questo "top di gamma" ma l'appartamento negli edifici decò ristrutturati. Si tratta di una nuova tipologia di immobili, un tempo residenze dei cubani, oggi ricercati dai "radical-chic". Le palazzine vengono frazionate in una ventina di unità dai 45 ai 90 metri quadrati. «Il nostro obiettivo è riconvertirle in boutique residence - continua Ionta -. Gestiamo l'appartamento affittandolo a notte o a settimana e garantendo un rendimento netto del 6,5% al proprietario. Questa tipologia di appartamenti sta attirando italiani e francesi, mentre i sudamericani preferiscono i grandi condomini».

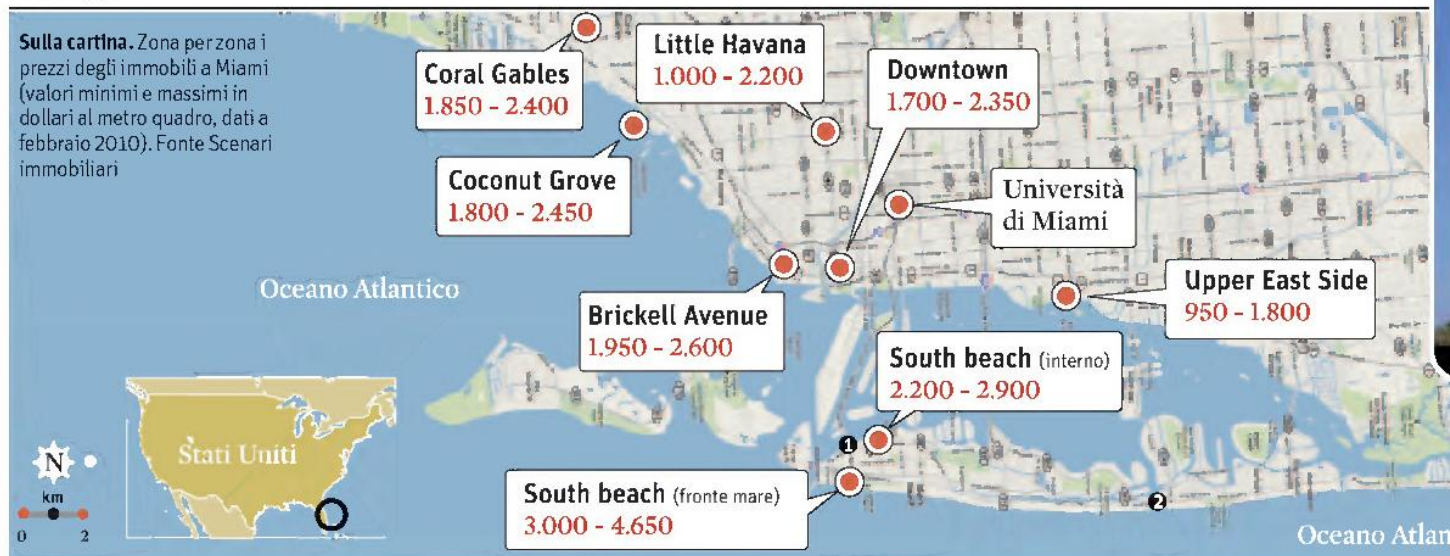
Ma esiste anche un'altra tipologia di investimento, come spiega ancora Ionta, relativo a edifici a Downtown e Brickell che vengono commercializzati con il 40-50% di sconto. Questa è l'area dove dal 2001 al 2007 i prezzi sono maggiormente cresciuti, in alcuni casi fino a 7mila dollari al mq. Oggi si compra tra i 1.900 e i 3.500 dollari al metro. «Si tratta di investimenti speculativi - continua - che consigliamo ai clienti per parcheggiare liquidità. Una volta saliti i prezzi ci occupiamo di rivendere gli immobili. Nel frattempo anche qui affittiamo garantendo il 7-7,5% lordo di rendimento». Per chi volesse investire a Miami Ionta consiglia di costituire una società giuridica che, a differenza della persona fisica, può scaricare tutti i costi compresi quelli di gestione dell'immobile, il mutuo e così via. «Seguiamo l'intero iter di compravendita e per una cifra pari a mille euro all'anno forniamo anche tutta l'assistenza legale e del commercialista» conclude. Per il resto chi compra paga la property tax tra l'1,8 e il 2,2% a seconda del comune e le tasse all'atto della rivendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

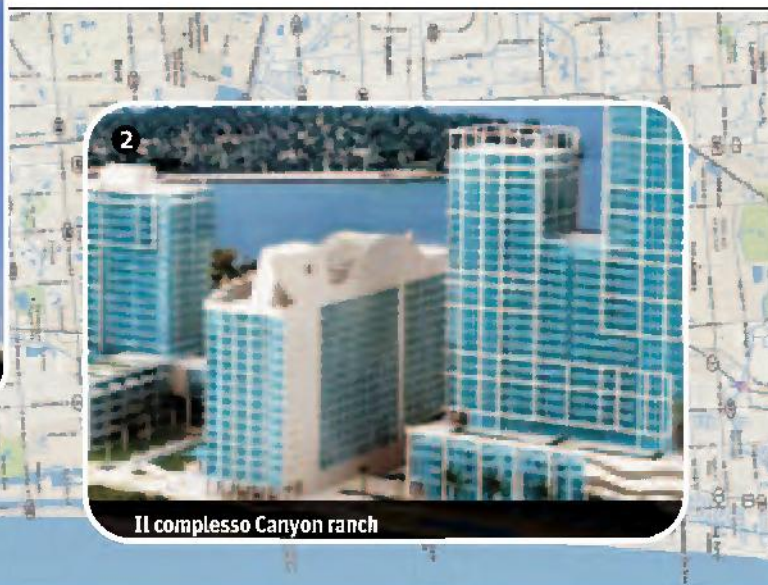


### La mappa

Sulla cartina. Zona per zona i prezzi degli immobili a Miami (valori minimi e massimi in dollari al metro quadro, dati a febbraio 2010). Fonte Scenari immobiliari



L'edificio Icon in Alton road



Il complesso Canyon ranch