



INTERNATIONAL EDITION

***Un style a nul
autre pareil***

miamire.com

Mise à Jour du Marché Résidentiel à Miami

En 2011, le marché résidentiel de Miami était le point lumineux du marché immobilier américain. Miami, qui attire la plupart des acheteurs internationaux en Floride, a établi un nouveau record de ventes de tous les temps l'année dernière et de nouveau a surpassé la nation. Les acheteurs étrangers et les investisseurs ont alimenté le renforcement du marché à Miami et la Floride du Sud comme nulle part ailleurs dans le pays. Miami a même été classée « Première Ville de Rotation » par Realtor.com car son marché résidentiel dirige les États-Unis vers une reprise générale et la stabilité du secteur du logement.

La forte demande pour l'immobilier local alimentée par les acheteurs et les investisseurs étrangers associée à la croissance de la population, la confiance accrue des consommateurs, et une baisse du chômage est attendue longtemps dans l'avenir en raison du statut stable de Miami de grande métropole mondiale.

Vente en Hausse

Les ventes résidentielles de Miami ont établi un nouveau record en 2011, dépassant les niveaux de transaction au cours de l'apogée en 2005. Le total des ventes en 2011, y compris les condominiums et les maisons unifamiliales, dans la région de Miami-Dade étaient de 24 929, en hausse de 4% par rapport à 24 025 en 2005 et 46% par rapport à 17 068 en 2010.

Le Record de Ventes à Miami Engendre la Hausse des Prix

En Janvier le prix médian des condominiums de Miami a augmenté pour le cinquième mois consécutif, de 36% à 122 500 \$, comparativement à un an plus tôt. Le prix de vente médian des maisons unifamiliales a augmenté de 13% à 170.000 \$.

Les prix moyens de vente à Miami ont constamment augmenté depuis plus d'un an. En Janvier, le prix de vente moyen des maisons unifamiliales dans la région de Miami-Dade a augmenté de 238 527 \$ en 2011 comparativement à 334 952 \$. Les prix de vente moyens des condominiums a augmenté de 45,2%, à partir de 171 077 \$ à 248 443 \$.

Déclin de l'Inventaire de 37% en Une Année

L'inventaire des listes résidentielles dans la région de Miami-Dade a chuté de 37% de 24 507 à 13 610 au cours de la dernière année. Mois après mois, l'inventaire total des propriétés a chuté de 3,4%. Depuis Août 2008, lorsque les ventes ont commencé à augmenter, l'inventaire des propriétés à Miami a fortement diminué de 65%, donc il y a moins de maisons sur le marché.

Analyse de Prix

Le prix de vente moyen pour l'ensemble des maisons unifamiliales a augmenté de 4%, passant de 296 431 \$ en 2010 à 306 864 \$ en 2011. Le prix de vente médian a diminué de 9% par rapport à 189 400 \$ en 2010 à 172 700 \$ en 2011.

Les prix de vente moyens des condominiums a augmenté de 5%, passant de 218 862 \$ à 229 287 \$. Les prix de vente moyens des condominiums ont diminué de 3% par rapport à 117 000 \$ à 113 800 \$.

Propriétés Miami disponibles à la vente

A Miami, il y a actuellement 13,199 propriétés à vendre. Le prix médian pour d'inventaire actif est 310,000 \$, 221 \$ par pied carré ou 1.802 euros par mètre carré. Plus de 24% de l'inventaire actif est au prix de 149 999 \$ ou moins.

Price Range	Quantity
\$149,999 or under	3,150
\$150,000 - \$199,999	1,256
\$200,000 - \$249,999	1,012
\$250,000 - \$299,999	1,087
\$300,000 - \$349,999	692
\$350,000 - \$399,999	774
\$400,000 - \$449,999	484
\$450,000 - \$499,999	572
\$500,000 - \$549,999	290
\$550,000 - \$599,999	365
\$600,000 - \$699,999	517
\$700,000 - \$799,999	395
\$800,000 - \$899,999	280
\$900,000 - \$999,999	257
\$1,000,000 or over	2,068
Total	13,199

En 2011, le marché immobilier de la Floride du Sud a dépassé même les attentes les plus optimistes, dépassant la nation et récupérant plus rapidement et plus fortement que n'importe quel autre marché aux États-Unis. La demande élevée de la part des acheteurs nationaux et internationaux et des investisseurs a alimenté les ventes record qui ont abouti à une absorption rapide de l'inventaire des propriétés en excès et aux prix des maisons en hausse.

Impact International

La Floride et Miami sont les premiers marchés pour les acheteurs internationaux aux États-Unis. Les acheteurs étrangers, qui représentent environ 60% de toutes les ventes locales des marchés mondiaux, ont joué un rôle majeur dans le renforcement du marché immobilier de la Floride du Sud et continuent de profiter des opportunités du marché actuel, des taux de change favorables, de solides revenus de location et de l'immobilier littoral le plus abordable de classe mondiale dans le monde.

Ventes Nationales de Propriétés Comparaison

	U.S.	Miami
2009	+5%	+51%
2010	-5%	+26%
2011	+2%	+50%

Hausse des Ventes

Les ventes de maisons à Miami ont établi un nouveau record en 2011, dépassant les niveaux de transaction pendant l'apogée de la prospérité de l'immobilier en 2005. Les ventes de condominiums de fin d'année ont augmenté de 54%, passant de 9 760 en 2010 à 15 009 en 2011. Le total des ventes conclues de maisons unifamiliales a augmenté de 36% de 7 308 en 2010 à 9 920 en 2011.

Prix de Vente Moyen en Hausse

Après une année record de ventes, les prix moyens des maisons unifamiliales et de condominiums de Miami ont affiché des gains solides à la fois en décembre et janvier, beaucoup plus tôt que la plupart des experts le prédisaient. L'inventaire limité des logements est le moteur de la hausse des prix. Les prix des condominiums ont augmenté chaque mois depuis Septembre 2011.

Propriétés en Difficulté

En Janvier 2012, 56% de toutes les ventes résidentielles

conclues dans la région de Miami-Dade étaient en difficulté, y compris les REO (propriétés appartenant à la banque) et les ventes à découvert, comparativement à 70% en Janvier 2011 et 54% le mois précédent. Contrairement à il y a un an, il y a maintenant plus de ventes à découvert étant traitées que des REO.

Moment Idéal pour Acheter

Alors que Miami a ressenti les effets du changement de l'économie au cours des dernières années, les choses qui n'ont pas changé sont les attributs naturels locaux et les équipements qui ont toujours attiré la migration des résidents américains, les vacances et les acheteurs de résidences secondaires, les immigrants, et les investisseurs depuis plus d'un siècle :

- Un emplacement stratégique entre l'Amérique latine et l'Europe
- La culture internationale et un réseau multilingue de services et l'environnement unique aux États-Unis
- Un style de vie de classe mondiale enviable, y compris les belles plages, des divertissements, des boutiques, des restaurants, et le siège social d'entreprises
- Une météo parfaite toute l'année pour les sports de plein air et la détente

Ce sont les caractéristiques qui ne changeront pas quelle que soit la performance du marché - et aideront à renforcer l'économie locale et le marché immobilier, même pendant les fluctuations économiques. Miami devrait dépasser les autres marchés américains pendant longtemps à l'avenir.

Quelque chose pour tout le monde

Miami offre des propriétés pour tous les types d'acheteurs – que ce soient de nouveaux résidents, des acheteurs de maisons de vacances /secondaires, des acheteurs internationaux, ou des investisseurs. Tous les niveaux de prix, emplacements et types de propriété sont couverts !

Nombre de Ventes à Miami-Dade – Les 2 Dernières Années en Comparaison avec le Pic du Marché en 2005

	2005	2010	2011	% Change 2011 par rapport à 2005	% Change 2011 par rapport à 2010
Maisons Unifamiliales	11,016	7,308	9,920	-10%	+35%
Condominiums	13,009	9,348	15,009	+15%	+60%
Total	24,025	16,656	24,929	+ 4%	+50%

Les propriétés en difficulté fournissent des opportunités aux acheteurs

Malgré le renforcement significatif du marché, Miami offre des propriétés à des meilleurs prix observés depuis des années. Les propriétés en difficulté - les ventes à découvert et les REO - représentent en moyenne deux tiers des ventes conclues de Miami et fournissent aux acheteurs la possibilité d'acheter des propriétés à des prix fortement réduits.

La même propriété qui a été vendue pour 500.000 \$ en 2006 peut maintenant être à vendre pour 35% de moins à un prix de vente 325 000 \$. Les acheteurs européens obtiennent un rabais encore plus grand en raison du taux de change. Les acheteurs européens pourraient acheter la même propriété pour environ 250.000 Euros ou £ 208.000 Livre Sterling

Les listes de saisies de la Banque, les REO (appartenant à l'agence Immobilière) sont souvent offerts bien en dessous des valeurs actuelles du marché, générant ainsi des offres multiples et des achats rapides. La demande accrue pour les propriétés appartenant à la banque (REO) et le traitement amélioré des ventes à découvert a entraîné une absorption rapide des listes de propriétés en difficulté. Le pourcentage des ventes REO a considérablement diminué au cours de la dernière année, et, contrairement à il y a un an, il y a plus de ventes à découvert étant traitées que des REO.

Propriétés en Difficulté Région Miami-Dade sur le Marché:

	Unifamial	Condos	Total	% Changement depuis 2011
Listes Totales	5,175	8,028	13,203	-39%
REO	277	329	606	-65%
Ventes à Découvert	1,433	1,242	2,675	-38%

Aller à MiamiMLSonline.com pour chercher des listes de propriétés en difficulté en 19 langues.

Qu'est-ce-qu'un REO?

Une propriété Appartenant à l'Agence Immobilière (REO) est un bien immobilier appartenant au prêteur qui est repris au cours de la procédure de saisie. La saisie est un processus légal par lequel un emprunteur défaillant est privé de son droit de possession de la propriété.

Qu'est-ce qui détermine le prix escompté?

Comme les propriétés régulières pour la vente, le prix de REO est principalement déterminé par : l'État de la Propriété, l'Emplacement et les Ventes Comparables et les Valeurs.

Avantages et inconvénients des REO

Typiquement les acheteurs de propriétés REO ont à se préoccuper moins de nuages sur le titre, les arriérés d'impôt, ou d'autres surprises de contrat de dernière minute, comme le prêteur presque toujours prend soin d'eux avant la conclusion. De la même façon, les propriétés REO sont traditionnellement vendus «telles quelles», ce qui signifie que le prêteur qui détient la propriété n'accomplit pas ou ne réparera pas les dommages ou ne corrigera pas les violations de code qui peuvent exister. Toujours dans le contexte actuel de l'immobilier, où les prêteurs veulent

disposer des propriétés aussi rapidement que possible, certains prêteurs sont disposés à transiger sur l'achat « tel quel » d'un REO. Vous pouvez toujours exiger que votre agent pose des questions au sujet de ces concessions dans le cadre de votre offre.

Avantages et inconvénients de Ventes à Découvert

Une vente à découvert est un processus difficile pour les vendeurs et les acheteurs. La plupart des gens ne sont pas au courant de tous les détails que le processus implique. Les acheteurs doivent s'assurer de consulter des professionnels qui ont des antécédents de succès avec des ventes à découvert. Les prêteurs sont connus pour prendre beaucoup de temps pour approuver les ventes à découvert. Si une propriété a des privilèges, hypothèques de second rang ou une ligne de crédit hypothécaire, chaque partie concernée doit être consultée pour approbation, ce qui peut prendre un temps considérable, prolongeant encore le processus. Le succès de la transaction dépend également d'une bonne offre de la part d'un acheteur qualifié.

Achat, vente, entretien Frais et location

ACHETER

Frais de clôture

En général, les frais de clôture varient entre 1,2 et 3,5 % du prix de vente total. Ces frais comprennent mais ne sont pas limités à : l'assurance de titres, la recherche de titres, les honoraires d'avocat, les frais d'entiercement, les frais de notaire, les frais de virement, les frais postaux, l'inspection technique des biens immobiliers, les droits d'enregistrement, la préparation des documents, les frais d'évaluation, les frais d'endos, les frais de transfert, les impôts fonciers, l'assurance contre les inondations (au besoin), ainsi que l'assurance des propriétaires occupants (au besoin).

Financement

Sur le marché actuel, la plupart des prêteurs américains exigent en général, entre 50 et 60 % d'acompte auprès des acheteurs étrangers qui veulent obtenir un prêt hypothécaire. Avec une baisse de 50 %, les taux d'intérêt hypothécaire deviennent plus attractifs et les termes diminuent (par exemple, réduction de la documentation, réduction des coûts et termes plus facilement émis).

Impôts fonciers

Dans le comté de Miami-Dade, le total des impôts fonciers varient généralement entre 1,8 et 2,7 % de la valeur imposable de propriété, mais cela varie selon la municipalité et d'autres facteurs. Une valeur est donnée au bien par l'état. Cette valeur dépend du marché. Elle sert à déterminer l'assiette des taxes. Cette valeur peut évoluer à la hausse ou à la baisse.

Taux de change de devises et paiement hypothécaire international

Paiement d'hypothèque

Les frais commerciaux et de transfert peuvent être assez élevés lorsqu'on fait appel à une banque ou un prêteur hypothécaire. L'utilisation d'un spécialiste en taux de change de devises étranger et en paiement international, vous permettra d'obtenir les meilleurs taux possibles et de vous assurer que vos paiements arrivent bien quand et où vous en avez besoin.

VENDRE

Impôts sur les gains en capital pour les vendeurs

Les impôts sur les gains en capital s'appliquent seulement lorsque vous vendez et êtes couverts par la loi du FIRPTA (Loi sur l'imposition de l'investissement immobilier étranger), qui autorise le gouvernement américain / l'administration fiscale américaine (IRS) à appliquer

un prélèvement à la source de l'impôt sur les étrangers non-résidents et les sociétés étrangères qui vendent des intérêts immobiliers. Lorsqu'une personne ou une société achète un intérêt immobilier américain auprès d'étrangers non-résidents ou une société étrangère, ils sont redevables de 10 % du montant réalisé, mais il y a des exceptions, telles qu'une propriété utilisée à titre privé ayant un prix d'achat qui ne dépasse pas les 300 000 dollars américains. Les vendeurs doivent remplir un formulaire émanant de l'IRS N° 82888. Un conseiller fiscal peut remplir pour vous, avant de mettre le bien sur le marché. Les fiscalistes parlant plusieurs langues et possédant une expérience et des compétences importantes sont disponibles immédiatement.

ETRE PROPRIETAIRE

Frais de maintenance pour Syndicat des Copropriétaires (HOA)

Quand on prend en considération les frais de maintenance, il est important de se rappeler que les condominiums américains et les Associations de propriétaires offrent beaucoup plus de services que ceux proposés dans les autres pays. Les propriétés en Floride du sud offrent beaucoup plus de commodités que dans la plupart des endroits aux Etats-Unis, comme les piscines, les salles de gym, les courts de tennis, les garages, la sécurité et plus. Ces commodités deviennent toutes des actifs et des bénéfices pendant l'accès à la propriété et au moment de la vente. Les frais de condominium ou HOA (l'équivalent du syndicat des copropriétaires) peuvent inclure les frais suivants et varient en fonction des commodités offertes, l'âge de la propriété, et le nombre de propriétaires partageant les coûts : l'assurance, l'électricité des parties communes, l'eau, les égouts, le ramassage des ordures, les services en commun, l'entretien de la salle de gym/l'équipement, les réparations/la maintenance : construction, plomberie, terrains, piscine, hygiène, parking et/ou service de nettoyage, ensemble de services, service d'étage, concierge, disponibilité du service d'étage, groom, restaurants sur place et magasins.

Evaluations spéciales

Si les fonds ne sont pas disponibles pour les grosses dépenses (par exemple, le toit, la climatisation) ou pour la rénovation et l'amélioration de la propriété, alors le coût peut être fixé en plus des frais de condominium et de HOA habituels, à tous les propriétaires en fonction de leur pourcentage de propriété.

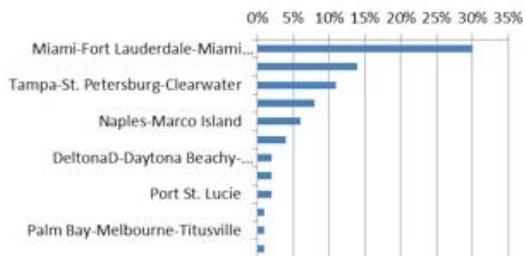
Floride du Sud Encore une fois Premier Marché pour les Acheteurs Etrangers

Les acheteurs internationaux aux États-Unis sont de plus en plus attirés vers la Floride, le premier marché aux États-Unis en terme d'investissements immobiliers étrangers. Au cours de la dernière année, la part de marché de la Floride des ventes internationales aux États-Unis a connu une hausse appréciable de 9%. Et maintenant, la Floride représente 31% du chiffre d'affaires internationales des États-Unis. La Californie est loin derrière avec 12% des ventes internationales, suivie par le Texas avec 8%.

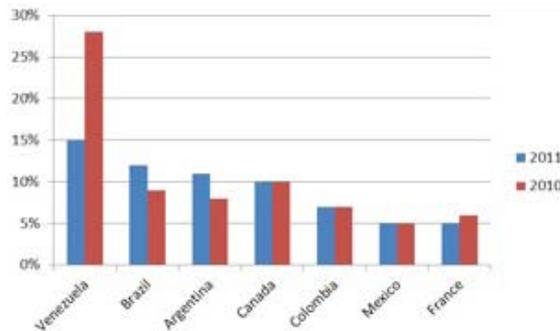
Miami et la Floride du Sud attirent régulièrement la majorité des acheteurs étrangers en Floride. Près d'un tiers (30%) de toutes les ventes internationales en Floride ont lieu dans la région de Miami. Le Marché Tampa-St. Pétersbourg est le deuxième avec 13% des ventes. Localement, les acheteurs et les investisseurs étrangers ont alimenté un élan unique dans le pays et ont joué un rôle clé dans le nouveau record de ventes établi à Miami l'an dernier.

Le dernier Rapport du Marché international de Miami, récemment publié par l'Association of Realtors MIAMI, révèle que le panel local d'acheteurs étrangers évolue grâce à l'arrivée d'acquéreurs en provenance de pays émergents. L'origine des premiers pays à Miami en 2011 étaient : le Venezuela (15%), le Brésil (12%), l'Argentine (11%), le Canada (10%), la Colombie (8%), le Mexique (5%), et la France (5%). Les acheteurs étrangers, qui ont alimenté la reprise du marché local, achètent des propriétés plus chères que les acheteurs domestiques et préfère les condominiums à des maisons.

Premiers Marchés Internationaux en Floride



Premiers Marchés Figure 1 – Origine des Premiers Pays à Miami



Prix médian des Ventes à la Hausse

Le prix de vente médian pour les achats internationaux était de 222 500 \$. Le prix de vente médian en Octobre pour tous les achats dans la zone de Statistique de la Métropole de Miami était de 177 900 \$ pour les maisons et de 117 900 \$ pour les condominiums.

Préférence pour les Condominiums en Floride du Sud

La majorité (71%) des acheteurs internationaux préfèrent les condominiums aux autres types de propriété. En comparaison, 15% ont acheté des résidences, 9% des maisons mitoyenne et 5% ont acheté des propriétés commerciales.

Accéder à tous les Rapports de Marché Mondial

<http://www.miamire.com/international/international-resources>

Malgré une économie un peu lente, mais en pleine expansion, l'immobilier commercial à Miami est en train de faire un come-back. Une variété de facteurs a contribué à améliorer le marché, et en particulier, les secteurs industriels et multifamiliaux ont des résultats supérieurs à la moyenne. Pour le secteur multifamilial, la hausse des loyers, le cash-flow excellent et les nouveaux locataires ont contribué à générer une bonne croissance des ventes d'investissement. Le secteur industriel a connu une croissance en raison d'une forte baisse dans la construction neuve, un segment de fabrication qui se renforce et l'émergence de grands investisseurs, y compris les sociétés d'investissement immobilières (REITS) et les caisses de retraite qui investissent dans les grandes propriétés.

Selon la Société des Ressources Immobilières, le secteur multifamilial est en train de se renforcer au niveau national avec un taux de vacance en baisse, qui est juste au-dessus de 5%. Celui de Miami était encore plus faible à 4,8% au quatrième trimestre de 2011,

selon l'Association Nationale des Agents Immobiliers ® (NAR) / REIS, Inc. On prévoit un taux industriel de vacance de 7,6%, ce qui est plus de quatre points en dessous de la moyenne nationale de 11,7%. Seules les régions d'Orange et de Los Angeles devraient ralentir dans les plus de 70 marchés suivis par la NAR.

Les deux secteurs multifamilial et industriel sont d'excellents exemples d'une demande accrue pour les propriétaires-utilisateurs et les investisseurs institutionnels en Floride du Sud. La résurgence de l'industrie commerciale de la Floride du Sud couplée à la performance remarquable du marché résidentiel reflète l'amélioration de l'économie et la vitalité de la région, une réalité renforcée par la présence d'acheteurs et des investisseurs mondiaux. Les facteurs affectant le marché commercial en expansion devraient renforcer l'économie locale, le marché de l'emploi et l'investissement étranger à Miami.

Commercial Property Management Resources

Access useful information on Commercial Property Management, including:

- Leases
- Safety & Security
- Marketing
- Maintenance
- Green Property Management
- Full-text articles, and book suggestions from the NAR library

Field Guide to Commercial Property Management

<http://www.realtor.org/library/library/fg412>

Field Guide to Green Property Management

<http://www.realtor.org/library/library/fg126>

Investors Success Series: Property Management (program for purchase -- login required)

<http://www.realtor.org/prodser.nsf/products/141-308?opendocument>

Institute of Real Estate Management

<http://www.irem.org/>



Les 20 meilleures raisons de visiter et d'acheter à Miami

- 1. Immobilier abordable :** Le marché local offre une capacité financière record, des commodités et des mesures incitatives à l'initiative des vendeurs; l'immobilier a été 50% plus abordable au cours de ces cinq dernières années; un dollar US faible donne lieu à des réductions plus importantes pour les acheteurs étrangers.
- 2. Le meilleur marché pour les acheteurs étrangers :** Meilleur état des Etats-Unis, Miami est aussi le meilleur marché pour les acheteurs internationaux. Il devrait dépasser la performance des autres marchés américains sur le long terme.
- 3. Un temps enviable :** une ville en majeure partie « subtropicale » dans un pays continental, avec une température moyenne de 23°C.
- 4. De belles plages :** Le comté de Miami- Dade s'étend sur 84 Kms de côte de l'océan atlantique et 67 m² de voies navigables arbore plus de 15 Kms de plages mondialement célèbres
- 5. Sports et activités aquatiques :** Profitez de la plongée en apnée, de la voile, de la navigation de plaisance, du kayak, de la natation, et de la plongée sous-marine, ainsi que d'autres sports aquatiques toute l'année durant.
- 6. Style de vie :** Un style de vie excitant pour tous: les jeunes adultes, les familles, les baby boomers, les retraités, les célébrités, les visiteurs: musées, lieux de représentation, galeries d'art, sports professionnels, et endroits pour faire du shopping hors du commun.
- 7. Vie nocturne fabuleuse :** Océan Drive et plus : meilleurs restaurants, discothèques, bars, endroits vivants à la mode mondialement célèbres
- 8. Restaurants :** À Miami, vous pouvez savourer une cuisine mondiale comme nulle part ailleurs aux Etats-Unis.
- 9. Industrie du divertissement :** Centre de mode principal, meilleurs agences de mannequins au monde, semaine de la mode et plus de 2 400 productions cinématographiques et industries du film.
- 10. Immobilier commercial et de placement :** Les taux d'inoccupation pour tous les secteurs commerciaux à Miami se situent en dessous de la moyenne nationale; l'immobilier particulier et résidentiel surclasse les principaux marchés des Etats-Unis.
- 11. « Passerelle pour les Amériques » :** situation stratégique entre l'Amérique latine et l'Europe, « Capitale des Amériques ».
- 12. La ville internationale des Etats-Unis. :** environ 50% des habitants sont d'origine étrangère et parlent plus de 100 langues différentes.
- 13. Centre d'affaires mondial :** pour les affaires, la finance, le commerce, les médias, les loisirs, les arts et le commerce international; pas d'impôt sur le revenu fédéral; accueil presque 1 200 sociétés multinationales de 6 nations différentes; plus de 100 consulats internationaux, bureaux commerciaux et chambres de commerce binationales
- 14. Hôtels :** au cinquième rang des Etats-Unis en termes d'occupation après New York, Oahu Island, San Francisco, et Boston
- 15. Meilleur destination touristique :** 12, 6 millions de visiteurs par jour : 6 millions d'entre eux sont des visiteurs internationaux.
- 16. Plateforme aviatrice mondiale :** 3eme aux Etats-Unis avec 33,5 millions de passagers par an; plus de 80 compagnies aériennes pour 120 destinations : meilleur aéroport de fret des Etats-Unis avec 1, 8 millions de tonnes : 19 milliards de dollars de revenu commercial par an
- 17. Port de Miami :** « Capitale de la croisière mondiale » avec plus de 4 millions de passagers par an; il sert aussi 240 ports de mer; 9 millions de tonnes de cargo de mer; meilleurs marchés: Chine, Italie, Hong Kong, Honduras et Brésil
- 18. Etablissements scolaires :** 4eme plus grand district scolaire des Etats-Unis; 5 collèges et universités; 3 écoles de droit
- 19. Hôpitaux :** 33 hôpitaux; le Jackson Memorial est l'un des 25 meilleurs hôpitaux des Etats-Unis et l'hôpital des enfants de Miami est considéré comme le meilleur hôpital pédiatrique du pays.
- 20. Meilleurs classements**
 - Miami a la plus grande concentration de banques internationales des Etats-Unis.
 - La silhouette de Miami se situe à la troisième place aux Etats-Unis derrière New York City et Chicago et à la 18 tème dans le monde (Almanach de l'architecture et du design.)
 - Miami est la seule ville des Etats-Unis entourée de deux parcs nationaux, le Everglades National Park à l'ouest, et le Biscayne National Park à l'est.

Il fait bon vivre, travailler et jouer à Miami!

miamire.com



Resources pour les acheteurs internationaux

Aller sur http://www.miamire.com/international_buyers

Echange de Listes Mondiales et Recherche de Propriétés en 19 langues

Ce service permet un accès facile à l'ensemble des biens de tous les membres de MIAMI et aux biens de tous les agents adhérents dans leur réseau international. On peut retrouver ces listes sur les sites des professionnels. Les consommateurs du monde entier peuvent rechercher des propriétés, pour la Floride du Sud et d'autres marchés mondiaux - Aller à la [MIAMIMLSOnline.com](http://www.MIAMIMLSOnline.com). Ce service est accessible en 19 langues.

Études de marché internationales

Améliorez votre connaissance du marché avec les études au niveau local et national sur les acheteurs internationaux. MIAMI a collaboré avec la National Association of Realtors (NAR) sur une nouvelle étude sur la région sud de la Floride afin de fournir des statistiques sur la zone supérieure des États-Unis à propos de l'activité relative à l'achat immobilier à l'étranger. Aller <http://www.miamire.com/international/international-resources> pour télécharger les trois études - nationale, Floride, Miami / Floride du Sud.

Investir en Floride du Sud

Enterprise Florida fournit des informations sur les avantages et les incitations à la délocalisation ou à l'investissement dans l'État de la Floride, y compris 10 bonnes raisons de déménager, se développer, innover, faire des affaires en Floride. Vous trouverez aussi les incitations à l'investissement en Floride, les Avantages Fiscaux de la Floride et de la Stratégie Secteur Ciblé.

Pourquoi Miami

Le Beacon Council fournit des faits et des chiffres relatifs à Miami se rapportant à l'investissement des entreprises et à la promotion de Miami et de la région, notamment : les Meilleurs Classements de Miami, les Industries Ciblées, les Exemples de Réussites, la Sélection de Site, l'Assistance pour les Permis, les Incitations et le Financement.

Miami facile :

La Greater Miami Convention et le Visitors Bureau offrent des renseignements précieux pour les résidents de Miami et les visiteurs. Accéder à un Calendrier des Événements locaux, Déterminer où Séjourner et Quelles Activités Faire, Trouver des Restaurants et Faire des Réservations, et Voir Miami Live & Alive. Aller à <http://www.miaminandbeaches.com/Index.asp>.

Acheter le « Guide des Investisseurs Étrangers » de MIAMI

Cette ressource répond aux questions que vous pouvez vous poser en terme de formalités d'émigration et de visas, types de propriétés, financements et fondation une activité commerciale. Ces articles sont rédigés par des avocats spécialisés. Les articles sont disponibles en anglais, espagnol, français, russe, portugais, italien et allemand. Achetez le Guide en entier dans toutes les sept langues ou achetez et téléchargez des sections dans des langues spécifiques - aller à <http://www.miamire.com/products/63/foreign-investors-guide>.

Davantage...

Locations

Comment acheter une propriété ... et la louer à temps plein ou de façon saisonnière?

1. Trouver un AGENT IMMOBILIER MIAMI®
2. L'utilisation d'un agent immobilier MIAMI ne vous coûte rien pour trouver votre propriété - les commissions de vente sont payées par les vendeurs dans le cadre de la déclaration de clôture.
3. Engager une société membre de MIAMI pour louer votre propriété - et même pour assurer la gestion locative. MIAMI a de nombreuses entreprises qui se spécialisent dans la gestion des propriétés qui offrent des services tels que : Marketing de votre propriété ; Trouver, contrôler et sélectionner les locataires; Collecte de toutes les cautions et des premiers et derniers loyers. Les services de gestion de propriété peuvent également inclure des services tels que la perception des loyers, l'Organisation et la supervision de l'entretien, l'établissement des devis, la planification et le suivi de chantier, Traiter avec les locataires pour le compte du propriétaire, l'optimisation du revenu de location, le Positionnement de votre propriété sur le marché local, la Réponse aux questions de propriété et les urgences

Note: Rental Agents and Property Managers may be paid by any of the following: a percentage of Remark: les Agents de Location et les Gestionnaires Immobiliers peuvent être payés par l'un des moyens suivants: un pourcentage des paiements de location, des frais de service forfaitaires ou à la carte en fonction des services demandés

Les 20 meilleures raisons de visiter et d'acheter à Broward

- 1. Record Affordability** – The local market offers record affordability, amenities and seller incentives; 50% more affordable in the last five years; favorable currency exchange offers greater discounts for foreign buyers.
- 2. Top Market for International Buyers** – While Florida is the top state, Broward County is one of the top markets for international buyers.
- 3. Envable Weather** – A tropical paradise with an average yearly temperature of 76°F/25°C & an average winter temperature of 66°F/19°C. Don't forget the over 3,000 hours of sunshine each year.
- 4. Beautiful Beaches** – Broward County has 23 miles of Atlantic Ocean coastline and 300 miles of navigable waterways, earning it the nickname: "The Venice of America".
- 5. Water Sports and Activities** – Enjoy top-rated fishing, snorkeling, sailing, boating, kayaking, swimming, SCUBA diving and other water sports all year around.
- 6. All Things Boating** – Home to over 42,000 pleasure crafts, Broward County is also known as the "Yachting Capital of the World".
- 7. Lifestyle** – There's a lifestyle for everyone; museums, performing arts venues, art galleries, professional sports, amazing places to shop and limitless beaches.
- 8. Fabulous Nightlife** – Las Olas, Beach Place, Riverwalk, the Hollywood Broadwalk and so much more – the selection of top restaurants, nightclubs, bars and hotspots is endless.
- 9. Restaurants** – With more than 4,000 restaurants ranging from intimate cafes to al fresco waterfront dining spots to quaint bistros, ethnic eateries and world-renowned steakhouses, your palette is your only limit.
- 10. World-Class Shopping** – From the chic boutiques of Las Olas to South Florida's largest flea market, the Swap Shop, and the new luxury Shops at Gulfstream Park to the world's largest discount mall, Sawgrass Mills, your shopping options extend countywide.
- 11. Casinos and Gaming** – Place a wager at one of the area casinos including Seminole Hard Rock Hotel & Casino, the Seminole Casino Coconut Creek, Gulfstream Park Racing & Casino and the Isle Casino & Racing.
- 12. Commercial & Investment Real Estate** – Vacancy rates for all commercial sectors in Broward County are below the national average; retail and multi-family are outperforming most major markets in the U.S.
- 13. International Events** – Don't miss top international events including the Fort Lauderdale International Boat Show, the Fort Lauderdale International Film Festival, the Air & Sea Show and the Winterfest Boat Parade.
- 14. Cultural Diversity** – Over 30% of Broward County's 1.7 million residents are foreign born and speak over 100 distinct languages.
- 15. Dynamic Business Center** – Once known strictly as a tourism-based economy, Fort Lauderdale now supports a diverse range of industries, including marine, manufacturing, finance, insurance, real estate, high technology and avionics/aerospace. In fact, over 150 companies have corporate, division or regional headquarters in Broward County.
- 16. Hotels** – Whether you want a luxury resort overlooking the Atlantic Ocean or a modest place to store your bags while you explore the city, you'll find the perfect place to stay in Broward County.
- 17. World Travel Hub** – One of the most active travel hubs in the nation with over 23 million airline passengers a year via 40 airlines with service to 60 U.S. and 40 international destinations.
- 18. Cruising the Waters** – With over 3.7 passengers yearly, the new Allure and Oasis cruise ships are expected to help Fort Lauderdale surpass Miami as the world's busiest cruise port by 2013, becoming the "Cruise Capital of the World".
- 19. Educational Institutions** – 6th largest U.S. public school district with over 280 public schools as well as numerous public and private colleges and universities.
- 20. A Top Place to Live & Work** – Numerous cities in Broward County have repeatedly been ranked among the top places to live, work and play in the U.S.

Il fait bon vivre, travailler et jouer à Broward!

BrowardCouncil.com


**BROWARD
COUNCIL**
of the MIAMI Association of REALTORS®

