



EDITION INTERNATIONAL

Avril 2013

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

miamire.com

Miami... Un marché robuste qui se renforce

Deuxième année record pour le marché de l'immobilier à Miami

Selon la MIAMI Association of Realtors (membre de l'Association Nationale des Agents Immobiliers- NAR) qui regroupe 26 000 membres, et le MLS (Base de données des biens immobiliers), la vente de biens immobiliers à Miami a atteint de nouveaux sommets en 2012, en dépassant le précédent record de l'année 2011 et même le grand boom immobilier de 2005. Le marché de l'immobilier de Miami a donc fait son grand retour en 2012, malgré les prix toujours en hausse et la baisse de l'inventaire à la vente.

Le marché immobilier de Miami a même dépassé les attentes les plus optimistes en réalisant les meilleures ventes de l'ensemble des USA, et en se montrant plus solide que n'importe quel autre État américain. La demande incessante des investisseurs (aussi bien régionaux qu'internationaux), a non seulement stoppé la baisse des prix, mais a abouti à une hausse des prix de l'immobilier et une nette diminution de l'inventaire à la vente. Le marché de la Floride du Sud s'est significativement renforcé en 2012, avec une progression en valeur de plus de 10%, en avance de 8 mois sur les prédictions de l'économiste Lawrence Yun de la NAR.

Les prix de ventes moyens des résidences à Miami ont dépassé les 10% d'augmentation annuelle en décembre 2011. Les prix des appartements sont en progression constante et soutenue depuis Juin 2011.

Les caractéristiques du marché actuel offrent d'importants avantages à la fois pour les acheteurs et les vendeurs. Alors que certains propriétaires peuvent à présent profiter de l'augmentation des prix du marché et vendre à leur tour à profit, les prix de vente moyens à Miami restent historiquement bas., permettant aux acheteurs de profiter de cette opportunité.

Les acheteurs étrangers continuent d'affluer.

Le marché immobilier local a connu une forte activité depuis le mois d'août 2008, tandis que les performances du marché immobilier américain restent très faibles. Toujours très attractive pour les investisseurs étrangers, la ville de Miami continue de bénéficier de l'activité commerciale mondiale. Mais les investissements étrangers ne sont pas les seuls facteurs qui génèrent de la demande en matière de ventes immobilières. Miami reste une destination privilégiée pour les vacances et les résidences secondaires, surtout pour les jeunes couples avec enfants ou les immigrants d'autres États américains.

C'est le bon moment pour investir à Miami

Bien que Miami soit passée par différents niveaux économique ces dernières années, la richesse de ses attributs naturels ainsi que son vaste réseau de services attire toujours plus de nouveaux migrants, américains et internationaux, des touristes, des investisseurs et des acheteurs de résidences secondaires.

- Emplacement stratégique entre l'Amérique Latine et l'Europe
- Culture internationale et réseau de services multinational et cosmopolite qui n'est présent nulle part ailleurs aux États-Unis.
- Un niveau de vie de haut de gamme, avec de magnifiques plages, centres de loisirs, shopping, restaurants et quartiers d'affaires.
- Climat idéal toute l'année pour les activités de plein-air (sports et détente)

Aujourd'hui plus que jamais, Miami offre un mélange savoureux de cultures moderne et authentique. A l'avenir, cette diversité devrait continuer d'attirer les professionnels et les touristes à Miami, et ce quelques soient les performances du marché de l'immobilier, ce qui devrait aider l'économie nationale et le marché de l'immobilier à se renforcer, même en temps de changements économiques. En termes de ventes immobilières, Miami devrait dépasser tous les autres territoires américains à l'avenir.

Quelque chose pour chacun

Miami offre un type d'habitat pour chaque investisseur : qu'il s'agisse d'accueillir des nouveaux résidents, des résidents secondaires ou des investisseurs, vous y trouverez tous les types de biens et tous les prix

MIAMI Market Focus

Le Rapport économique "MIAMI Market Focus" rapporte l'activité immobilière mensuelle sur Miami, y compris les ventes de maisons, les ventes trimestrielles, ainsi que toutes les autres informations pertinentes relatives au marché immobilier de Miami pour les comtés de Broward et de Miami-Dade. Consultez le site www.miamire.com pour accéder au rapport Miami Market Focus en ligne, ou envoyez un E-mail à Lynda@miamire.com pour le recevoir directement chez vous en courriel.

Expansion du marché résidentiel à Miami

Dans le comté de Miami-Dade, les ventes de maisons ont augmenté de 7,9% (11 463 maisons vendues en 2012 en comparaison aux 10 625 en 2011). Les ventes d'appartements en 2012 ont augmenté de 1,2% (16 383 appartements vendus en 2012 en comparaison à 16 187 en 2011). Les prix annuels ont augmenté de 11%, avec une moyenne de 188 000 \$ pour les maisons individuelles, et ont augmenté de 34% pour les appartements, avec un prix moyen de 147 000\$.

L'inventaire des biens disponibles à la vente a baissé plus rapidement que prévu, ce qui a conduit à un manque de biens en 2011, et une réelle pénurie en 2012. La pénurie immobilière persiste aujourd'hui en 2013, et nous avons plus de demandes que d'offres.

L'inventaire des biens résidentiels à la vente dans le Comté de Miami-Dade a baissé de près de 20%, passant de 14 641 biens à 11 862, rien que pour l'année 2012. Depuis le mois d'août 2008, où le nombre de ventes était au plus bas, l'inventaire qui était alors de 43 095 biens a baissé de 73%.

Une demande constante qui entraîne une augmentation des prix

Le marché immobilier de Miami a débuté l'année 2013 dans une puissance, avec un pourcentage de vente et des prix en nette hausse, et un inventaire réduit. Les ventes résidentielles dans le comté de Miami-Dade ont augmenté de 6,5 % en Février, en comparant à Février 2012. Les ventes de maisons familiales ont augmenté de 6,8% de 795 à 849. La vente d'appartement a augmenté de 6,3 %, passant de 1153 à 1226 d'une année sur l'autre.

Les prix du secteur immobilier à Miami ont augmenté de nouveau au mois de Février, concrétisant 15 mois consécutifs de hausse des prix. Les prix de vente moyen des appartements, qui a augmenté à chacun des 19 derniers mois, a gagné 26,9 % par rapport à l'année précédente, passant à 165 000 \$, soit une augmentation de 6,5% par rapport au mois précédent. Le prix moyen de vente pour les maisons familiales a augmenté de 10,9%, atteignant 194 000 \$ d'une année sur l'autre et identique au mois précédent.

Malgré la hausse des prix, le prix de vente moyen dans le Comté de Miami-Dade est au niveau des prix de 2003. De plus, Miami reste l'un des États les plus abordables des USA, lorsqu'on compare les paiements mensuels de prêts immobilier par rapport au revenu moyen. Lorsque l'on compare Miami à d'autres grandes villes mondiales, voire même à des marchés moins désirables et moins agréables, Miami se renforce en tant qu'investissement prometteur.

La baisse des ventes à la casse

Le pourcentage de ventes à la casse ("short sales" et "foreclosure") a significativement chuté en 2012 et continue de décliner, dans la mesure où la forte demande en matière de propriétés appartenant aux banques ne cesse d'augmenter et donc de faire monter les prix. En Février 2013, 42,2% de toutes les ventes clôturées dans le Comté de Miami-Dade étaient des ventes à la casse, y compris les propriétés appartenant aux banques, par rapport à 53,6% en Février 2012.

Les acheteurs étrangers achètent comptant, en cash. En Février 2013, 66,8% des ventes totales réalisées à Miami se sont faites en paiement comptant cash, en comparaison à 65,5% en Février 2012. Les ventes en espèces ont représenté 49,6% des ventes de maisons individuelles, soit 16,0% d'augmentation par rapport à l'année précédente, et 78,1% des appartements, constituant une augmentation de 4,8% par rapport à l'année précédente. Près de 90% des acheteurs étrangers investissant en Floride optent pour un paiement intégral en espèces. Cela démontre la forte présence des acheteurs étrangers à Miami, en comparant avec le reste des ventes cash sur les USA, qui compte pour seulement 32% des transactions en Février 2012.

La pénurie des biens persiste et s'accroît

Les biens disponibles à la vente à la fin du mois de Février 2013 représentent 8,1% de moins qu'en 2012, alors que le marché souffrait déjà d'une pénurie de biens immobiliers. L'inventaire des maisons individuelles disponibles à la vente a chuté de 10,2%, tandis qu'il a chuté de 6,6% pour les appartements. Au taux d'absorption actuel du marché, l'inventaire des maisons individuelles correspond à 5.3 mois d'activité (baisse de 18%), et celui des appartements à 5,6 mois d'activité (baisse de 10%). Un marché équilibré offre un inventaire pouvant être absorbé entre 6 et 9 mois.

Inventaire actuel des biens immobiliers Comté de Miami-Dade – Mars 2013

Price Range	Quantity
\$149,999 or under	2,376
\$150,000 - \$199,999	1,062
\$200,000 - \$249,999	902
\$250,000 - \$299,999	1,022
\$300,000 - \$349,999	712
\$350,000 - \$399,999	779
\$400,000 - \$449,999	466
\$450,000 - \$499,999	554
\$500,000 - \$549,999	319
\$550,000 - \$599,999	363
\$600,000 - \$699,999	461
\$700,000 - \$799,999	362
\$800,000 - \$899,999	283
\$900,000 - \$999,999	232
\$1,000,000 or over	2,007
TOTAL	11,900

125 nouvelles tours planifiées en Floride du Sud, dans un marché immobilier renaissant

Les plans d'au moins 125 nouvelles tours d'appartements ont été proposés, offrant un total de 17,000 appartements au Sud de la Floride, sur les comtés de Miami-Dade, Broward et West Palm Beach, d'après le cabinet immobilier CondoVultures.com. Cela intervient en même temps que la forte reprise du marché immobilier local, après le crash immobilier de 2007, et en même temps que l'inventaire des biens immobilier à la vente est à un minimum historique.

Au second trimestre 2013 la Sud de la Floride offre un inventaire de biens immobiliers à la vente en baisse de 70% par rapport au 4ème trimestre 2008, quand l'économie américaine s'était retrouvée au bord du gouffre et de la banqueroute financière.

On peut noter aussi que 95% de la vague des nouveaux appartements construit dans la récente période d'expansion exubérante en Floride du Sud ont été vendu avant la fin de 2012. En continuant le rythme actuel des ventes, toutes les appartements restant seront vendus avant le 1er trimestre 2014.

C'est dans ce contexte que les promoteurs immobiliers, américains et aussi de plus en plus nombreux, étrangers, se sont rués sur le marché immobilier du Sud de la Floride pour participer à cette nouvelle vague de croissance. Environ 60% de ces nouveaux immeubles seront construits par des développeurs locaux. Les autres 40% se compose de promoteurs allant de la Californie au New-Jersey, d'Argentine au Canada, de Hong-Kong au Brésil.

Nous avons déjà 16 tours actuellement en construction, une déjà terminée. Les plans ont été finalisés et déposés pour 6 nouvelles tours, avec un début de construction prévu dans au second trimestre de 2013.

L'une des différence fondamentale de ce nouveau boum immobilier est la structure financière sur laquelle s'appuie ces promoteurs. Cette fois-ci, les acheteurs de ces appartements s'en gagent à payer au moins 50% de la valeur de leur achat avant la livraison de l'immeuble.

Lors du dernier boom immobilier qui avait débuté en 2003, les promoteurs se contentaient d'un dépôt de 20% du prix d'achat, avec certains acceptant même seulement 10%. Cette précarité du financement a entraîné comme résultat une vague de spéculation et l'effondrement du marché, avec les acheteurs abandonnant leur premier dépôt lorsque le marché s'est retourné.

Plusieurs promoteurs annoncent que cette nouvelle structure de pré-paiement substantiels va permettre de diminuer la spéculation, et d'éviter un crack immobilier comme celui de 2007.

Peter Zalewski est le Président du groupe immobilier Condo Vultures, et est un professionnel de l'immobilier depuis 1995. Il est aussi le fondateur de CVR Realty et de Condo Vultures Realty, et officie en tant que consultant auprès des promoteurs, financiers et investisseurs.

Sud de la Floride PRECONSTRUCTION Boom Condo

Comte	La plus grande ville sur comte	Tours propose	Appartements propose
Miami-Dade	Miami	79	13,050
Broward	Fort Lauderdale	26	2,121
Palm Beach	West Palm Beach	20	1,903

Source: CraneSpotters.com

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

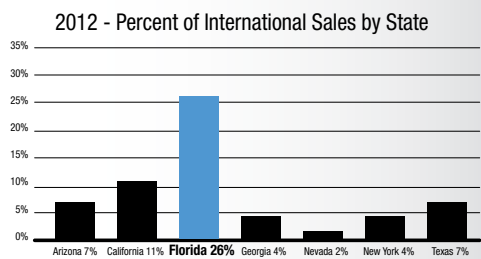
Si les fonds ne sont pas disponibles pour les grosses dépenses (par exemple, le toit, la climatisation) ou pour la rénovation et l'amélioration de la propriété, alors le coût peut être fixé en plus des frais de condominium et de HOA habituels, à tous les propriétaires en fonction de leur pourcentage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

La Floride du Sud une nouvelle fois favorite des acheteurs étrangers

Deuxième année record consécutive en matière de ventes immobilières pour la Floride du Sud

Les Investissements Internationaux à Miami augmentent en 2012

Selon le Profile of International Home Buying Activity 2012 (rapport des ventes immobilières sur le territoire américain), la Floride reste de loin la destination préférée des investisseurs étrangers, récupérant 26 % des ventes effectuées par des acheteurs étrangers aux USA. Alors que le marché immobilier en Floride diminuait en terme de parts de marché, la demande des acheteurs internationaux a significativement augmenté en 2012.



Le 2012 Profile of International Home Buyers in Florida relève que près de 19% de l'ensemble des ventes réalisées en Floride proviennent d'investisseurs étrangers. Comparativement, les ventes internationales ne représentent que 4,8% des transactions aux USA. En Floride, le total des ventes de biens sur les 12 derniers mois (jusqu'en Juin 2012) a généré un revenu net de 58 milliards de Dollars, et les ventes réalisées auprès d'investisseurs étrangers ont été estimées à 10,7 milliards de Dollars.

L'étude confirme que l'activité des ventes internationales s'intensifie en Floride, avec 49% des Agents Immobiliers qui signalent une nette hausse des ventes à l'international.

La Floride du Sud: connue et appréciée mondialement

Sans surprise, c'est la zone de Miami/Fort Lauderdale qui attire le plus grand nombre d'acheteurs étrangers dans la région. Selon l'étude, 42,9% de l'ensemble des ventes internationales réalisées en Floride ont lieu en Floride du Sud, ce qui représente une augmentation de près de 13% par rapport à l'année précédente. A elles seules, les zones de Miami et Miami Beach ont représenté 31,3% de toutes les ventes internationales en Floride, suivies de très près par Fort Lauderdale (avec 11,6%).

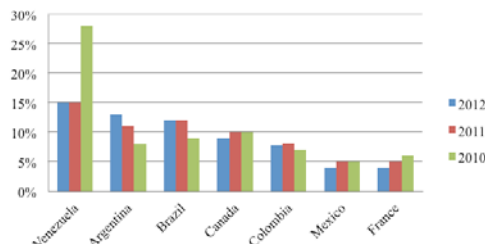
Destinations les plus prisées en Floride par les investisseurs étrangers

Destinations Floride

MetroArea	Percent
Miami-Miami Beach	31.3
Fort Lauderdale	11.6
Orlando-Kissimmee	8.9
Bradenton-Sarasota-Venice	8.1
Palm Beach	6.5
Cape Coral-Fort Myers	5.6
Tampa-St. Petersburg-Clearwater	5.6
Naples-Marco Island	4.8
Port St. Lucie	3.0
Jacksonville-St. Augustine	1.7
Deltona-Daytona Beach-Ormond	1.1
Gainesville	0.8
Sebastian-Vero Beach	0.8
Ocala	0.5
Tallahassee	0.3
Lakeland-Winter Haven	0.2
Panama City-Lynn Haven	0.2
Pensacola-Ferry Pass-Brent	0.2
Other	9.2

La plupart des investisseurs étrangers à Miami/Miami Beach proviennent d'Amérique Latine (70%), d'Europe de l'Ouest (18%), d'Amérique du Nord, d'Europe de l'Est et d'Asie (avec 3% respectivement). Ces investisseurs proviennent en majorité des pays suivants: Venezuela (16%), Argentine (15%), Brésil (14%), Colombie, (6 %), France et Pérou (5 % respectivement).

2012 - Top Markets in Miami



Accédez à toutes les études

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

Le secteur de l'immobilier de Miami attire de plus en plus d'acheteurs étrangers

Selon l'Association des Agents Immobiliers de Miami (qui regroupe en tout 26 000 membres), la Floride du Sud est la destination la plus prisée en matière d'achats immobiliers et continue d'attirer les acheteurs venus du monde entier.

Voici une liste des pays les plus demandeurs d'investissements en Floride du Sud, répertoriés sur le site Internet miamire.com (Miami Association of Realtors Property Search) en Février 2013 par comparaison avec Février 2012:

Février 2013

1. États-Unis
2. Brésil
3. Colombie
4. Canada
5. Venezuela
6. Argentine
7. France
8. Espagne
9. Pérou
10. R.U /Inde/
Mexique/Grèce/
Italie/Philippines

Février 2012

1. États-Unis
2. Canada
3. Brésil
4. Colombie
5. Argentine
6. Inde
7. Venezuela
8. Italie
9. R.U
10. Espagne

Au niveau national, la zone de Miami-Fort Lauderdale demeure l'un des plus gros vivier du territoire américain en ce qui concerne l'immobilier. Selon le site Realtor.com®, les pays les plus demandeurs (en dehors des États-Unis.) en Janvier 2013 ont été les suivants:

- ***Canada:** Chicago, Las Vegas, Orlando, Fort Lauderdale, Los Angeles
- **Royaume Uni:** Los Angeles, Orlando, Beverly Hills, Kissimmee, Houston
- **Australie:** Detroit, Los Angeles, New York, Las Vegas, Beverly Hills
- **Irlande:** Los Angeles, Orlando, New York, Boston, Chicago
- ***Allemagne:** Los Angeles, San Antonio, Colorado Springs, Miami, Las Vegas
- **Japon:** San Diego, Jacksonville, San Antonio, Honolulu, Las Vegas
- ***Inde:** Los Angeles, Chicago, Las Vegas, Chicago, Dallas, Miami

- **Mexique:** San Diego, San Antonio, Laredo, El Paso, Calexico
- **Chine:** Los Angeles, Las Vegas, San Francisco, Chicago, New York
- ***France:** Los Angeles, Miami, Miami Beach, Las Vegas, San Francisco
- ***Pays-Bas:** Los Angeles, New York, Miami, Orlando, Las Vegas
- ***Italie:** Miami, Los Angeles, Miami Beach, New York, San Diego
- ***Brésil:** Orlando, Miami, Los Angeles, Miami Beach, Boca Raton
- ***Fédération Russe:** Los Angeles, New York, Miami, Orlando, Chicago
- **Philippines:** Las Vegas, Los Angeles, Houston, San Diego, Phoenix
- ***Espagne:** Miami, Los Angeles, New York, Miami Beach, San Diego
- ***Suisse:** Miami, Los Angeles, Raleigh, Fort Lauderdale, Miami Beach
- **Corée du Sud:** Los Angeles, Irvine, Colorado Springs, Las Vegas, San Antonio
- ***Suède:** Los Angeles, New York, Miami, Fort Lauderdale, Naples
- **Nouvelle Zélande:** Los Angeles, Calabasas, Detroit, Las Vegas, San Francisco

*Pays où Miami et/ou Fort Lauderdale sont mentionnés.

Selon le 2012 Miami International Market Report, Miami attire de nombreux acheteurs de pays n'apparaissant pas dans ce classement, tels que le Venezuela, la Colombie, l'Argentine, le Pérou, et l'Équateur. Pour obtenir les dernières informations en date à propos de ceux qui investissent en Floride du Sud, allez sur: <http://www.miamire.com/international/resources>.

Miami : la 4ème destination la plus prisée par les acheteurs étrangers

Miami se classe quatrième dans la liste des 10 pays les plus prisés par les acheteurs étrangers, après Chicago, Los Angeles et Detroit, selon le dernier rapport publié en janvier 2013. Fort Lauderdale se classe huitième. Si les secteurs de Miami-Fort Lauderdale avaient été associés, le classement aurait été encore meilleur.

Floride du Sud: un marché commercial actif, dominant le reste des USA

Le marché immobilier commercial de Miami a fait preuve d'une capacité de résistance remarquable. Les marchés industriels, commerces, et immeubles résidentiels ont été particulièrement actifs, loin devant le reste des USA. Grâce à une économie locale en croissance forte et soutenue, à un tourisme international toujours au rendez-vous, et à un nombre significatif d'investissements internationaux, le marché commercial en Floride du Sud ne cesse de progresser.

Au niveau des bâtiments industriels, le taux de disponibilité est seulement de 5,6% en Floride, en comparaison à une moyenne nationale de 9,6%. C'est dû à une pénurie de locaux industriels et aussi une très forte activité d'import/export au niveau du port et de l'aéroport. Selon le rapport publié par le REIS et l'Association des Agents Immobiliers (NAR), sur 54 marchés immobiliers industriels étudiés aux USA, seule la Californie du Sud, un autre port maritime international important, offre un taux de disponibilité plus bas qu'à Miami.

"Miami bénéficie d'une position géographique unique étant donné la croissance du secteur industriel et l'expansion du Canal de Panama," déclare Michael Silver, le Président du Groupe RCA MIAMI et spécialiste industriel au sein de CBRE depuis plus de 30 ans.

Le secteur commercial et magasins de vente se porte aussi très bien, avec une disponibilité de seulement 7%, comparée à la moyenne nationale de 10,7%. Les acheteurs internationaux se sentent chez eux à Miami,

grâce à la présence de marques mondiales telles que LMVH Moët Hennessy, qui s'est récemment développé à Miami. La ville de Miami est une métropole internationale, qui depuis quelques temps profite de l'implantation de nombreuses marques au centre-ville. Le marché du travail (très prospère lui aussi), a encouragé les résidents ainsi que les touristes à consommer de plus en plus : restaurants, décoration et arts de la table.

Les immeubles résidentiels à la location est un autre secteur en expansion dans la ville de Miami. Avec un taux de disponibilité d'appartements de seulement 4% annuel, Miami fait face à une forte demande en matière de location d'appartements, et des loyers en augmentation. C'est un marché solide et dynamique, offrant des rentabilités appréciables. De nombreux anciens propriétaires qui ont perdu leurs maisons ou appartements suite à des saisies hypothécaires se retrouvent comme locataires. Certains pourront bientôt se retrouver acquéreurs, dès que leur solvabilité se sera améliorée, surtout en tenant compte que l'augmentation des loyers rend l'achat plus intéressant.

Suivant la tendance du marché immobilier résidentiel, le marché immobilier industriel et commercial a lui aussi progressé grâce à l'amélioration de l'économie locale, les nombreux investissements étrangers, et le positionnement de Miami en tant que métropole internationale. Les secteurs industriels, immeubles de locations et magasins vont continuer leur croissance dans les années futures.

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/>



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 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 Ciblée. <http://eflorida.com/WhyFloridaSubpage.aspx?id=5444>

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. <http://www.beaconcouncil.com/web/Content.aspx?Page=whyMiami>

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.miamiandbeaches.com>

Acheter le « Guide des Investisseurs Etrangers » 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 acheter et télécharger 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 Remarque: 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 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 medias, 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!

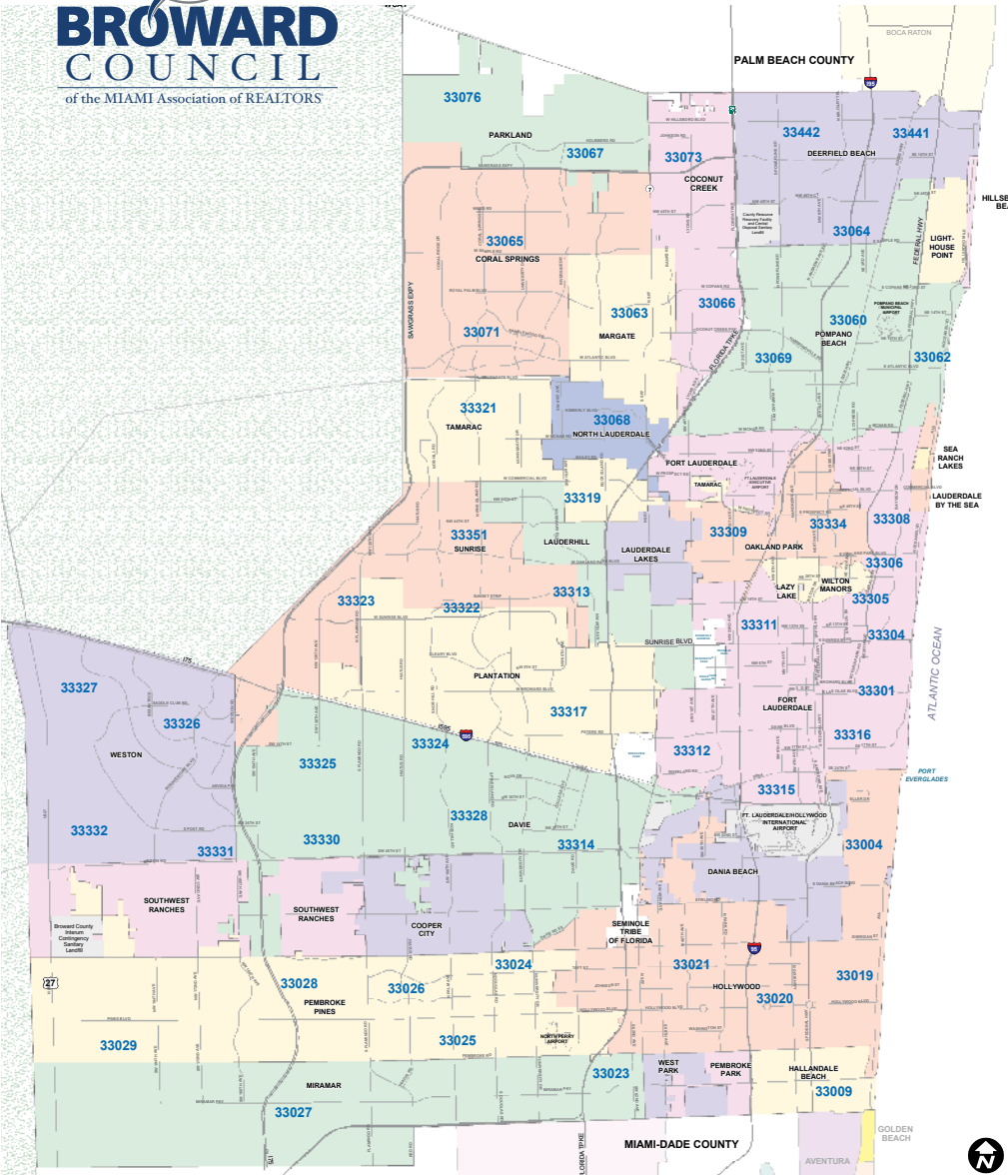
miamire.com





**BROWARD
COUNCIL**

of the MIAMI Association of REALTORS



Miami-Dade County

