

INTERNATIONAL ÉDITION

octobre 2015



Miami...
***Centre d'Affaires
International & Pole
d'Investissements***



French

miamire.com

Statistiques Annuelle

Quatre Années Consécutives de Ventes Record

Nouveau Record de Ventes de Maisons Individuelles

Seconde Meilleure Année Pour Les Ventes d'Appartements

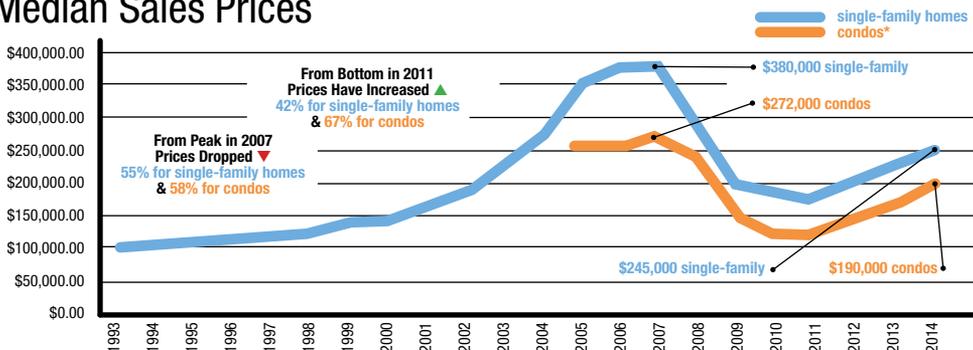
SINGLE FAMILY HOMES

Market Statistics	2014	2013	% Change Year-Over-Year
Closed Sales	13,521	12,899	4.8%
Cash Sales - % of Closed Sales	43.3%	45.6%	-5.0%
New Pending Sales	19,550	20,281	-3.6%
New Listings	24,592	23,235	5.8%
Median Sale Price	\$245,000	\$225,000	8.9%
Average Sale Price	\$431,827	\$400,637	7.8%
Median Days on Market	45	41	9.8%
Average % of Original List Price Received	95.0%	95.6%	-0.6%
Inventory (Active Listings)	6,265	5,986	4.7%
Months Supply of Inventory	5.6	5.6	-0.2%

TOWNHOUSES & CONDOS

Market Statistics	2014	2013	% Change Year-Over-Year
Closed Sales	16,409	17,142	-4.3%
Cash Sales - % of Closed Sales	68.6%	73.7%	-4.9%
New Pending Sales	21,606	24,630	-12.3%
New Listings	34,242	32,296	6.0%
Median Sale Price	\$190,000	\$175,000	8.6%
Average Sale Price	\$363,539	\$327,885	10.9%
Median Days on Market	57	46	23.9%
Average % of Original List Price Received	94.2%	96.8%	-2.7%
Inventory (Active Listings)	11,430	9,977	14.6%
Months Supply of Inventory	8.4	7	19.7%

Median Sales Prices



* Condo statistics were not tracked prior to 2005

Access Miami Market Stats at:
SFMarketIntel.com



Miami en position de leader pour la croissance prospère des marchés du luxe

Dans le prestigieux « Knight Frank Wealth Report » de 2015, Miami s'est classée au sixième rang du classement des villes accueillant des personnes très fortunées (UHNWI), au niveau mondial. Miami et New York ont été les seules villes américaines à entrer dans le top 10 du « Wealth Report », édité chaque année par le cabinet de consultants immobiliers Knight Frank à Londres. Londres, New York, Hong Kong, Singapour et Shanghai sont les cinq villes d'envergure internationale les plus importantes.

Marché leader dans le domaine du luxe

Miami et New York sont les seules villes américaines proposant les aménagements de luxe et le parc immobilier pouvant attirer les personnes très fortunées ou celles qui possèdent une fortune de plus de 30 millions de dollars, selon le « Wealth Report » 2015. Le parc immobilier offert par Los Angeles, Seattle, Houston et les autres très grandes villes américaines ne satisfait que rarement l'élite internationale, contrairement aux villes classées dans le top 10 du « Wealth Report » incluant Miami.

Miami donne aux personnes très fortunées la possibilité d'acquérir une maison de luxe, un accès aux excellents établissements d'enseignement supérieur privés et des centres commerciaux comparables à ceux de Londres. En plus du climat et des plages du sud de la Floride, l'élite internationale apprécie Miami pour sa scène artistique en

plein développement. L'exposition « Art Base » attire les plus importants collectionneurs du monde et le voisinage du « Wynwood » fait l'objet d'un intérêt national et international pour son art local branché. L'« Adrienne Arsht Center for the Performing Arts » et un musée d'art au bord de l'eau ont été récemment ouverts à Miami. Un nouveau musée des sciences ouvrira l'an prochain.

L'absence d'impôt sur le revenu conduit également des citoyens américains, en particulier ceux qui vivent dans des climats plus froids dans le nord-est, à s'établir ici. Les personnes aisées venant d'États exigeant des impôts élevés peuvent se permettre d'acheter des résidences plus chères à Miami grâce à sa structure fiscale.

Les dix principaux marchés du luxe dans le monde

En 2014, Miami a été désignée, pour la seconde fois, dans un classement du « Christie's International Real Estate report » comme l'un des dix principaux marchés de l'immobilier de luxe dans le monde. Le rapport de Christie a montré comment, à Miami, les acheteurs dans le domaine immobilier en reçoivent plus pour leur argent. Ici, le prix moyen du pied carré pour des maisons de luxe était de 559 \$ en 2013, contre 4 683 \$ à Londres (au premier rang) et 829 \$ à San Francisco (au dixième rang des marchés étudiés).

Statistiques pour le marché du luxe de Miami

Ventes de maisons individuelles - 1 million de dollars ou plus

Données du marché	2014	Différence en pourcent par rapport à 2013
Ventes conclues	968	16.6%
Moyenne de jours sur le marché	90	-3.2%
Nouveaux référencements	2,364	13.7%
Inventaire	1,080	7.0%
Volume des ventes	\$2.5 Billion	19.7%
Moyenne du prix de vente	\$2,475,993	4.3%
Prix de vente moyen	\$1,625,000	0.8%

Ventes de condominiums - 1 million de dollars ou plus

Données du marché	2014	Différence en pourcent par rapport à 2013
Ventes conclues	1,034	7.3%
Moyenne de jours sur le marché	93	3.3%
Nouveaux référencements	2,916	15.1%
Inventaire	1,432	17.2%
Volume des ventes	\$2.3 Billion	13.3%
Moyenne du prix de vente	\$2,129,795	8.6%
Prix de vente moyen	\$1,530,000	5.5%

Ressources 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. 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 sfmarketintel.com 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. <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 huit langues ou acheter - aller à <http://www.miamire.com/fig>

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

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

Miami, marché leader pour les acheteurs américains et étrangers

Au niveau national, Miami est considérée comme l'un des principaux marchés pour la plupart des pays classés en tête de la recherche de propriétés aux États-Unis – incluant le Brésil, l'Allemagne et la France. En août 2015, Miami ou Fort Lauderdale étaient des marchés leaders pour les acheteurs de 12 des 20 principaux pays de recherche de propriétés aux États-Unis. Voici les pays (hors États-Unis) où les acheteurs mondiaux ont été les plus actifs sur Realtor.com® et Realtor.com® International et le top cinq des marchés sur lesquels ils ont cherché en août 2015 :

1. ***Canada** : New York, Los Angeles, Las Vegas, [Fort Lauderdale](#), Orlando
2. **Royaume Uni** : Los Angeles, New York, Orlando, Kissimmee, FL, Davenport, FL
3. **Australie** : New York, Los Angeles, San Francisco, Las Vegas, Orlando
4. ***Allemagne** : Los Angeles, New York, [Miami](#), San Antonio, Colorado Springs
5. ***Brésil** : Orlando, [Miami](#), New York, Los Angeles, Kissimmee, FL
6. **Mexique** : San Diego, San Antonio, El Paso, Laredo, TX, Houston
7. ***France** : [Miami](#), Los Angeles, New York, [Miami Beach](#), San Francisco
8. **Inde** : New York, Los Angeles, Chicago, Dallas, San Jose, CA
9. ***Italie** : New York, [Miami](#), Los Angeles, [Miami Beach](#), San Jose, CA
10. ***Pays-Bas** : New York, Los Angeles, Detroit, [Miami](#), Orlando
11. ***Espagne** : [Miami](#), New York, Los Angeles, Fayetteville, GA, Orlando
12. **Japon** : Honolulu, Los Angeles, San Diego, San Antonio, Jacksonville
13. **Corée du Sud** : Los Angeles, New York, Irvine, CA, San Antonio, Las Vegas
14. ***Suède** : Los Angeles, New York, [Fort Lauderdale](#), [Miami](#), San Francisco
15. ***Turquie** : New York, Los Angeles, [Miami](#), Boston, Chicago
16. ***Suisse** : New York, [Miami](#), Los Angeles, Naples, FL, [Miami Beach](#)
17. **Philippines** : Los Angeles, Las Vegas, New York, Sacramento, Houston
18. **Irlande** : New York, Los Angeles, Orlando, Chicago, Boston
19. ***Afrique du Sud** : New York, Los Angeles, [Miami](#), Orlando, Atlanta
20. ***Autriche** : Los Angeles, New York, [Miami](#), [Miami Beach](#), Washington, D.C.

*Pays dans lesquelles Miami et/ou figurent dans les principales recherches

Pays en tête du classement pour les recherches de propriétés sur [Miamire.com](#)

- | | |
|--------------|------------|
| 1. Brésil | 6. Inde |
| 2. Russie | 7. Canada |
| 3. Colombie | 8. Espagne |
| 4. Venezuela | 9. Israël |
| 5. Argentine | 10. France |

SOURCE: Miami (août 2015)

Villes en tête de classement des recherches d'acheteurs étrangers :

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| 1. New York | 6. Ft. Lauderdale |
| 2. Los Angeles | 7. San Francisco |
| 3. Miami | 8. Houston |
| 4. Orlando | 9. San Diego |
| 5. Las Vegas | 10. Chicago |

Source: Omniture Discover - août 2015

Actualisation du marché des nouvelles constructions, septembre 2015

Les fortes ventes sur le marché avant construction du condominium de Miami à l'est de l'inter-États 95 continue à refléter la demande significative de nouveaux immeubles, selon le rapport de situation du « New Construction Market » livré par Cranespotters.com et MIAMI en septembre 2015.

La construction de trente-six tours totalisant 570 étages et 3 098 unités dans le comté de Miami-Dade, à l'est de la I-95, a été réalisée sur quatre ans depuis 2011, conformément à l'étude. 71 tours, qui totalisent 1 515 étages et 8 900 unités sont en construction à Miami, à l'est de la I-95. Environ 70 tours totalisant 1 613 étages et 10 771 unités sont prévues mais leur construction n'a pas encore commencé. À Miami, à l'est de la I-95, la réalisation de 66 tours totalisant 1 642 étages et 9 626 unités a également été proposée.

En mai 2015, les promoteurs ont annoncé l'achèvement, depuis 2011, de 215 tours totalisant 5 160 étages et 31 530 unités dans le comté de Miami-Dade. Concernant les projets ci-dessus :

- La vente de 103 projets comprenant 119 tours totalisant 17 199 est en cours.
- 71 pour cent des unités ont été vendus.
- Le prix moyen minimum par pied carré de ces unités est de 949 \$, en comparaison de 952 \$ le mois précédent.

CraneSpotters.com Developers Price Survey for May 2015

Powered By: The Miami Association of REALTORS®

This information was collected by researchers of CraneSpotters.com from developers and/or their exclusive listing brokerages as of May 18, 2015.

County	Preconstruction Condo Projects Currently Selling	Total Towers	Total Floors	Total Presale Units	Presale Units Currently Sold	Ratio of Units Presold	Minimum Mean Price PSF for Presold Units	Commission	Maintenance Fee PSF/M
Broward	39	57	522	3,214	1,996	62%	\$481	4%	\$0.58
Miami-Dade	103	119	2,901	17,199	12,284	71%	\$949	5%	\$0.81
Palm Beach	11	22	139	756	376	50%	\$478	3%	\$0.56
South Florida	153	198	3,562	21,169	14,656	69%	\$796	5%	\$0.73

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 5,8% en Floride, en comparaison à une moyenne nationale de 9,0%. 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 Ed Redlich, le Président du Groupe RCA MIAMI.

Le secteur commercial et magasins de vente se porte aussi très bien, avec une disponibilité de seulement 6,8%, comparée à la moyenne nationale de 10,2%. 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 3,5% 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.

Actualisation du marché résidentiel de Miami

Après trois années de ventes record, le marché de l'immobilier de Miami a continué à se renforcer en 2014, en affichant un nombre historique de ventes pour les maisons individuelles et les condominiums. La progression au premier semestre 2015 a conduit Miami sur la voie d'un autre record de ventes annuelles pour les maisons individuelles, selon les 40 000 membres de l'"Association of REALTORS® (MIAMI)" et l'organisme local "Multiple Listing Service (MLS)" system.

Un total de 7 100 maisons individuelles a été vendu à Miami au cours du premier semestre 2015, une augmentation de 8,5 pourcent par rapport au nombre de propriétés vendues au premier semestre 2014. Le marché s'approche de la vente de 14 600 maisons individuelles pour toute l'année 2015. Le record annuel de ventes à Miami, établi l'année passée, est de 13 521. Le marché actuel des condominiums à Miami est également sur la voie d'une année phare malgré un accroissement des ventes avant construction. Un total de 8 153 condos existants a été vendu à Miami au premier semestre 2015, ce qui met le marché sur le chemin des 16 030 transactions pour l'ensemble de l'année. Cela placera 2015 au troisième rang du classement des meilleures années dans l'histoire de Miami, après les 16 409 ventes de 2014 et les 17 142 à fin 2013.

Ventes record pour les maisons individuelles, 2ème meilleure année pour les condos

Les ventes de maisons individuelles à fin 2014 ont atteint un niveau sans précédent de 13 521, une augmentation de 4,8 pourcent par rapport aux 12 899 ventes de l'année précédente. Les condominiums en 2014 sont arrivés au deuxième rang dans l'histoire, avec 16 409 ventes, en diminution de 4,3 pourcent par rapport à l'année précédente. Le taux de diminution des ventes combinées pour l'année est négligeable, 0,4 pourcent. Les prix de vente à fin 2014 sont passés à 245 000 \$, en augmentation de 8,9 pourcent, pour les maisons individuelles et à 190 000 \$, en augmentation de 8,6 pourcent concernant les condominiums.

Prix de 2004

Malgré des montants en augmentation, le prix moyen des ventes à Miami-Dade est approximativement celui de 2004. En outre, Miami reste plus abordable que la plupart des marchés américains, si l'on compare les versements hypothécaires mensuels et les revenus, que les autres villes internationales et même que des marchés proposant peu d'infrastructures et un style de vie moins attrayant.

Le marché immobilier de Miami continue à vendre vite, au plus près de la liste des prix

À Miami, les propriétés continuent à se vendre rapidement et au plus près du prix demandé, ce qui reflète une forte demande.

Les propriétés vendues en 2014 sont restées sur le marché en moyenne 45 jours pour les maisons individuelles, une augmentation de 9,8 pourcent et 57 jours pour les condominiums, une augmentation de 23,9 pourcent. Pour les

maisons individuelles, le prix de vente moyen se montait à 95 pourcent du prix demandé, une diminution de 0,6 pourcent et pour les condos à 94,7 pourcent, une diminution de 1,7 pourcent.

Les ventes au comptant diminuent - mais représentent encore le double de la moyenne nationale

À Miami, les ventes au comptant continuent à décliner car plus de financements sont à disposition. L'accès aux prêts hypothécaires reste limité pour les acheteurs de condominium, empêchant le renforcement du marché.

En 2014, les ventes au comptant totalisaient 57,2 pourcent de l'ensemble des ventes comparé à 61,6 pourcent en 2013. Le fait que près de 90 pourcent des acheteurs étrangers en Floride paient leur propriété comptant continue à refléter une présence plus forte de ces derniers sur le marché immobilier de Miami.

Les ventes à découvert continuent à décroître

Tandis que les ventes traditionnelles demeurent fortes, les transactions immobilières à bas prix continuent à décroître à Miami-Dade à cause du petit nombre de ventes à découvert. En 2014, les ventes à bas prix ont atteint 33,7 pourcent sur le total des ventes contre 37,9 pourcent en 2013.

L'inventaire actif continue à progresser

Après trois ans d'activité avec des ventes record qui ont entraîné un inventaire négatif, la confiance des vendeurs amène toujours plus de propriétés sur les référencements de ventes à Miami. Mais l'inventaire total et les nouveaux référencements croissent actuellement avec des marges plus étroites. L'offre et la demande pour les maisons individuelles continuent à favoriser les vendeurs, tandis que celles des condominiums montre un marché équilibré entre acheteurs et vendeurs. Les référencements actifs à fin décembre atteignaient 10,0 pourcent sur 15 963 en 2013 et sur 17 695 le mois dernier mais ils restent à un taux de 60 pourcent en-dessous des niveaux de 2008 où les ventes étaient au plus bas.

Inventaire actif de MIAMI-Dade Août 2015

Fourchette de prix	Quantité
\$149,999 or under	2,141
\$150,000 - \$199,999	1,375
\$200,000 - \$249,999	1,404
\$250,000 - \$299,999	1,637
\$300,000 - \$399,999	2,708
\$400,000 - \$599,999	3,094
\$600,000 - \$999,999	2,348
\$1,000,000 or over	2,992
TOTAL	17,699

Attirer des acheteurs pour des propriétés et des investisseurs dans les comtés de Palm Beach et de Martin

MIAMI fusionne avec New Market

Jupiter-Tequesta-Hobe Sound Association of REALTORS®

La « Jupiter –Tequesta-Hobe Sound Association of Realtors » a récemment fusionné avec MIAMI, étendant la zone de marché de l'association aux comtés de Palm Beach, au nord, et de Martin, au sud.

Le « JTHS Council of the Miami Association of Realtors » compte actuellement 1 500 membres. Les marchés de MIAMI et du JTHS partagent une excellente synergie et des similitudes qui vont encore accroître l'intérêt pour les propriétés locales de la part des acheteurs nationaux et étrangers.

Le nord du comté de Broward, le long de la côte est de la Floride, est le siège de deux marchés destinés à s'agrandir. Les comtés de Palm Beach et de Martin sont fiers de leurs plages de sable blanc, de leurs écoles de haut niveau, de leur écotourisme inégalé, de leurs parcours de golf de renommée internationale, de leur temps ensoleillé toute l'année et d'une activité économique mondiale en plein essor.

Comté de Palm Beach

Palm Beach — le troisième comté le plus peuplé de Floride derrière Miami-Dade et Broward —accueille des grandes industries dans la biotechnologie, le tourisme et l'agriculture. En 2014, le magazine Forbes a classé le marché de West Palm Beach/Boca Raton/Boynton Beach au premier rang de tout l'État de Floride pour le commerce et les carrières. Au niveau national, Forbes a mis Palm Beach à la 54ème place du classement des meilleurs comtés du point de vue des affaires.

Le marché du travail de Palm Beach comprend une industrie émergente dans le secteur des technologies. Développeurs d'applications, constructeurs de sites Web et créateurs de jeux interactifs commencent à y implanter leurs entreprises. Des firmes de technologie numérique comme Levatas sont en train de faire de Palm Beach le prochain pôle technologique des États-Unis. L'année dernière, Levatas, qui compte 90 employés, a créé 33 postes et établis de nouveaux contrats avec des clients internationaux comme la banque HSBC basée à Londres.

En plus d'un marché du travail attractif, le comté de Palm Beach offre 47 miles de côte atlantique, une température moyenne annuelle de 74 degrés, le plus grand nombre de parcours de golf, publics et privés, de Floride, une scène artistique de renommée nationale, des centres commerciaux d'envergure internationale, d'excellentes écoles et l'un des aéroports de l'État les plus fréquentés.

L' Antique Row et le Kravis Center for the Performing Arts ne sont que deux des lieux artistiques internationaux



de Palm Beach. Le district scolaire du comté de Palm Beach, qui compte 183 000 étudiants, a récemment été distingué pour avoir le taux de diplômés (77,9 pourcent) le plus élevés de tous les grands districts scolaires urbains de Floride et le seul à avoir augmenté son taux de diplômés en 2014.

Comté de Martin

Le comté de Martin, au nord de Palm Beach, offre un style de vie différent de celui de Miami-Dade ou même de Palm Beach. Ici, dans la Treasure Coast, l'ambiance est détendue et décontractée. Son littoral est dégagé car des restrictions de construction ont limité les bâtiments à quatre étages.

En 2015, la plus grande ville du comté de Martin — Stuart — a été élue troisième petite ville à visiter par le magazine Smithsonian. Le comté de Martin offre des possibilités de navigation et de pêche en abondance en plus de 35 parcours de golf de niveau international et d'un système scolaire public très bien noté.

Stuart, le chef-lieu du comté de Martin, est surnommée « le canal de Panama de Floride » car elle est située au point le plus à l'est de l'Okeechobee Waterway, une voie navigable longue de 54 miles et seul canal traversant l'État de Floride. Les résidents du comté de Martin et les visiteurs peuvent non seulement pêcher dans le lac Okeechobee, le plus grand lac d'eau douce du sud, mais aussi dans les eaux salées du littoral et en eaux profondes. Le comté de Martin County fait face à l'océan Atlantique et comprend une partie des rivières St. Lucie et Indian.

Comme Palm Beach, le comté de Martin est considéré comme l'un des districts scolaires les plus performants de Floride. Martin, qui est un petit district scolaire comptant seulement 19 200 étudiants, atteint un pourcentage de 88,8 pourcent de diplômés, parmi les meilleurs de l'État. Les écoles d'excellente qualité des comtés de Palm Beach et de Martin fournissent un vivier d'employés bien formés, ce qui encourage la croissance économique.

20 raisons majeures de visiter Miami et d'y investir

- Maisons à des prix abordables** – Le parc immobilier de Miami reste au niveau de 2004 en comparaison des autres grandes villes ; un accroissement de la construction de nouveaux condominiums à l'est de l'I-95 est à ajouter à l'inventaire
- Marché leader pour les acheteurs étrangers** – la Floride est le principal État américain et Miami la ville principale comme marché leader pour les acheteurs étrangers ; et on attend qu'il surpasse les autres marchés américains dans le futur
- Plus de jours ensoleillés, un air plus sain que dans les autres principales villes américaines** – Désignée par Forbes comme "la ville la plus propre des États-Unis" pour sa bonne qualité de l'air toute l'année, ses espaces verts et son eau potable. Miami est la seule grande ville américaine subtropicale continentale ; température moyenne 75° F/23° C
- Plages magnifiques et style de vie sain** – Désignée comme la quatrième ville américaine la plus saine sur Livability.com, Miami propose une gamme inégalée d'activités à l'extérieur depuis le "30-mile M-Path" jusqu'au kayak et à la pêche sous-marine. Le grand possède 84 miles de côte atlantique et 67 miles carrés
- Un système ferroviaire en expansion** – La construction du "All Aboard Florida", un train passager express reliant la ville basse de Miami à Orlando est commencée, son achèvement est prévu en 2017. Le train va améliorer le métro de Miami, 25 miles, avec des dessertes pour l'aéroport et un myriade de villes.
- Les équipes sportives professionnelles arrivent au niveau international** – L'équipe de basketball "Miami Heat", celle de baseball "Miami Marlins" et celle de football "Miami Dolphins" ont chacune gagné les championnats. La "Heat" a un bail à long terme dans pour l'arène en basse ville ; les "Marlins" ont récemment ouvert une installation de pointe, à l'intérieur d'un par cet le stade des "Dolphins" a accueilli cinq "Super Bowls"
- Extraordinaire vie nocturne** – Ocean Drive et autres - restaurants de classe, boîtes de nuit, bars, lieux mondialement connus
- Restaurants** – A Miami vous pouvez déguster une cuisine internationale comme dans aucune autre ville américaine
- Industrie du divertissement** – Centre important de la mode, agences internationales de mannequins, semaine de la mode et plus de 2 400 entreprises cinématographiques et de vidéo.
- Commerce et investissement immobiliers** – Taux de vacance dans tous les secteurs économiques sont en-dessous de la moyenne nationale ; maisons individuelles et immeubles surpassent les autres grands marchés américains
- "Portail vers les Amériques"** – Situation stratégique entre l'Amérique latine et l'Europe ; "Capitale des Amériques" - parfaite pour le commerce ou le plaisir
- La ville la plus internationale des Etats-Unis** – 51 % de la population est d'origine étrangère et on y parle plus de 100 langues différentes
- Centre économique global** – pour les affaires, la finance, le commerce, les médias, le divertissement, les art et le commerce international ; pas d'impôt sur le revenu ; plus de 1 000 compagnies multinationales de 56 pays ; le troisième plus important corps consulaire des Etats-Unis avec 55 consulats étrangers, 30 chambres de commerce binationales et 18 bureaux de commerce étrangers.
- Hôtels** – cinquième taux d'occupation après New York, Oahu Island, San Francisco et Boston
- Destination importante pour les touristes** – Le grand Miami et les plages attirent 14,2 millions de visiteurs, passant la nuit, par année - dont 7,1 millions d'étrangers
- Pôle international d'aviation** – Classé parmi les 10 aéroports américains les plus fréquentés, l'aéroport international de Miami dessert 40,9 millions de passagers par année ; second aéroport américain le plus fréquenté à l'international - 20 millions de passagers annuellement ; plus de 80 compagnies aériennes vers 150 destinations. Premier aéroport américain pour le fret international et 9ème dans le monde - 1,9 million de tonnes chaque année
- Port de Miami** – "Capitale mondiale de la croisière" avec plus de 4 millions de passagers annuels ; dessert 240 ports de mer ; 9 millions de tonnes de cargo ; marchés principaux : Chine, Italie, Hong Kong, Honduras et Brésil
- Établissements d'enseignement** – 4ème plus grand district scolaire américain – 466 écoles ; Miami reçoit plus de "Merit Awards" pour son pôle national scolaire qu'aucun autre district scolaire au Etats-Unis. Cinq universités ; trois écoles de droit
- Hôpitaux** – 33 hôpitaux ; le "Baptist Hospital" de Miami est considéré comme l'un des systèmes hospitaliers les plus performants dans le pays. Le "Miami Children's Hospital" est l'un des meilleurs services pédiatriques
- Autres points forts**

Miami a la plus grande concentration de banques internationales des Etats-Unis

 - Les panoramas de Miami sont au troisième rang des villes américaines derrière New York et Chicago et 18ème au niveau mondial ("Almanac of Architecture & Design".)
 - Miami est la seule grande ville américaine bordée par deux parcs nationaux, "Everglades National Park" à l'ouest et "Biscayne National Park" à l'est.

Miami - sud de la Floride
Marché leader pour les acheteurs étrangers

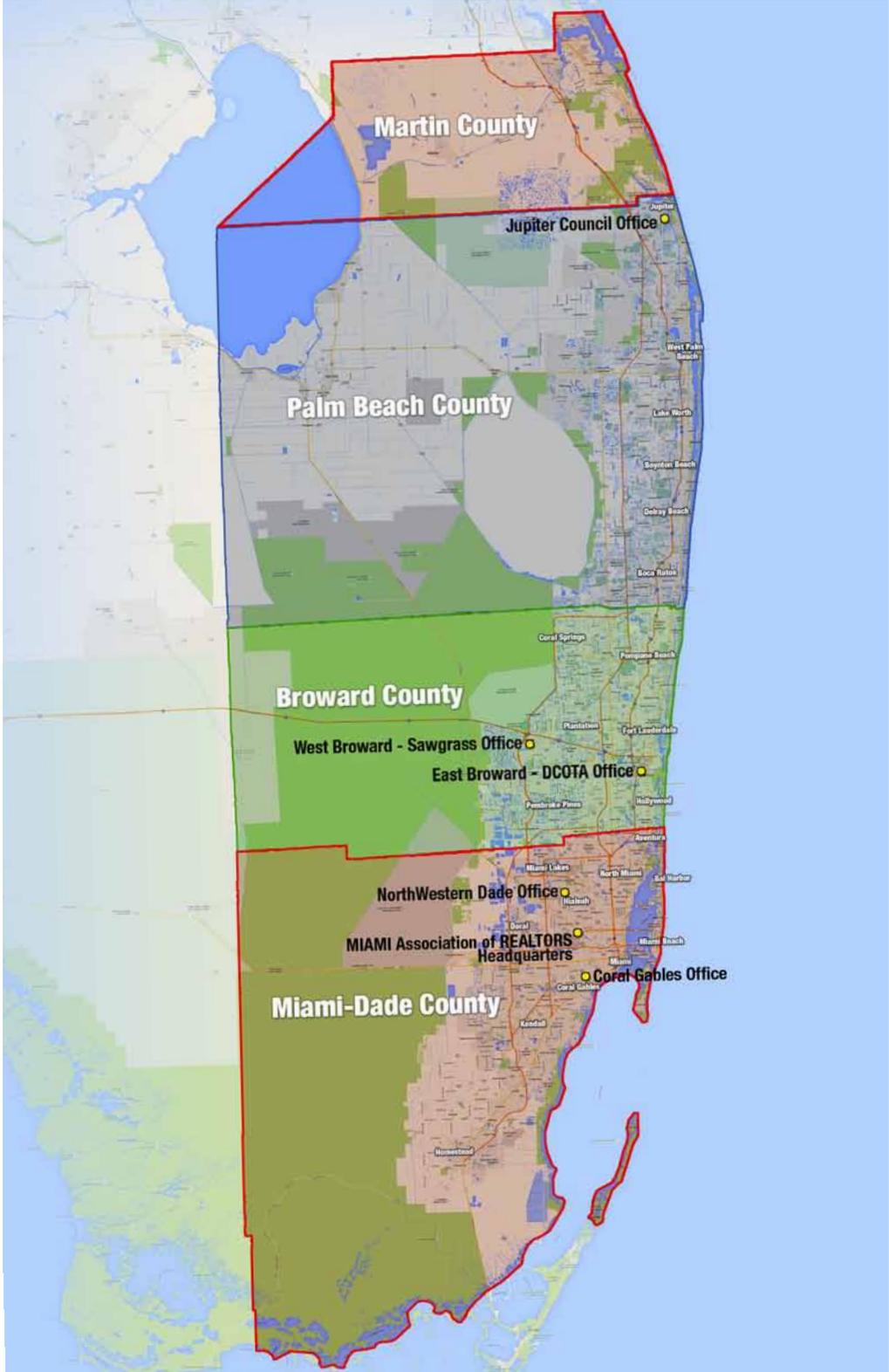




Miami-Dade County Map



Association of REALTORS
 miamire.com



Martin County

Jupiter Council Office

Palm Beach County

Broward County

West Broward - Sawgrass Office

East Broward - DCOTA Office

Miami-Dade County

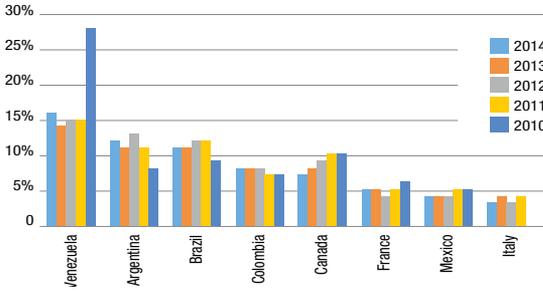
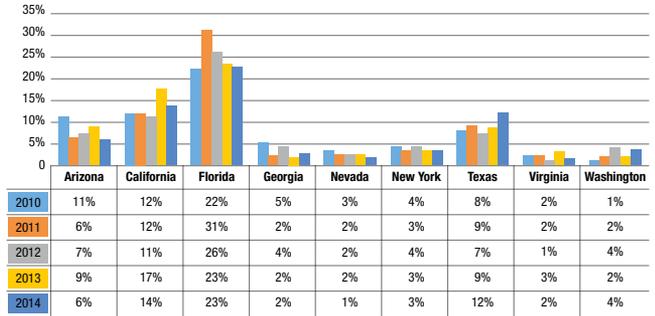
NorthWestern Dade Office

MIAMI Association of REALTORS
Headquarters

Coral Gables Office

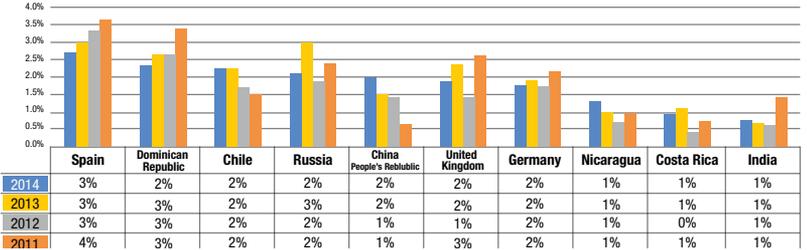
Miami - South Florida Top Market for Foreign Buyers

Top States for International buyers in the U.S.



Top Countries Investing in South Florida

2nd Tier Countries investing in South Florida



Region of Origin

