EDIZIONE INTERNAZIONAL ottobre 2015

MIAMI Association of REALTORS®

Miami...
Affari Mondiali & Destinazione degli investimenti

Italian

miamire.com

Quattro anni consecutivi di vendite record

Nuovo record di vendita di case unifamiliari

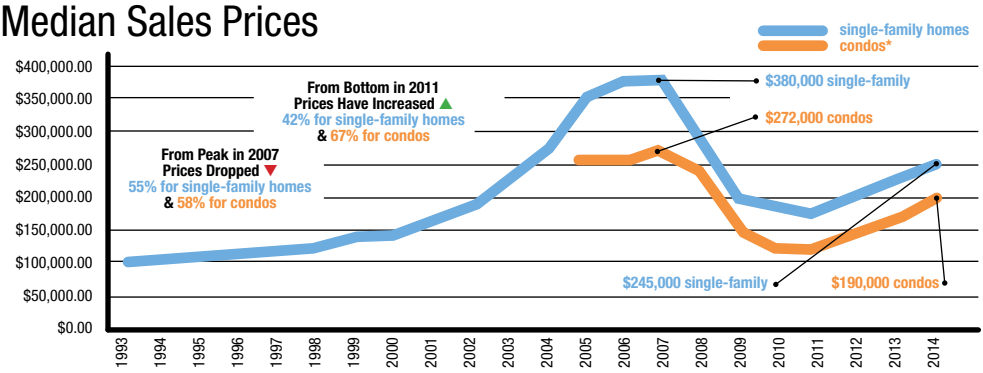
SINGLE FAMILY HOMES

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

South Florida MARKET INTELLIGENCE
Provided by the MIAMI Association of REALTORS

La posizione di Miami come mercato principale per i benestanti alimenta il mercato del lusso in espansione

Nella prestigiosa Knight Frank Wealth Report del 2015, Miami si è classificata come la sesta città più importante nel mondo, per gli individui con un patrimonio netto estremamente alto (UHNWI). Miami e New York sono state le uniche città nordamericane a fare parte della lista delle migliori 10 del Wealth Report, che è pubblicata annualmente dalla Knight Frank società di consulenza immobiliare con sede a Londra. Londra, New York, Hong Kong, Singapore e Shanghai completano le prime cinque città globali più importanti.

Il miglior mercato per il Benessere
Secondo la Wealth Report del 2015, Miami e New York hanno confort di prima classe e immobili che soddisfano gli individui con un patrimonio netto estremamente alto o quelli con un patrimonio netto superiore ai $30 milioni. Le proprietà immobiliari che sono offerte a Los Angeles, Seattle, Houston ed altre maggiori città Americane, raramente, soddisfano gli uber-elite del mondo come quelli compresi nei primi 10 del Wealth Report, incluso Miami.

Miami offre agli individui con un patrimonio netto estremamente alto la possibilità di acquistare una casa di lusso con accesso alle migliori scuole private ed opportunità di shopping simili a quelle di Londra. Oltre al clima ed alle spiagge del sud della Florida, l'elite del mondo ama Miami per il suo sviluppo di luoghi artistici. La mostra Art Basel attira i principali collezionisti mondiali e il vicino trendy Wynwood ha guadagnato l'attenzione nazionale e globale per i suo locali d'arte di tendenza. L' Adrienne Arsht Center per le arti dello spettacolo e per un museo d'arte fronte mare aperto recentemente a Miami. Un nuovo museo della scienza aprirà il prossimo anno.

La mancanza di tasse governative sui profitti porta anche i cittadini statunitensi, particolarmente quelli che vivono nei climi più freddi nel nordest, a stabilirsi qui. I benestanti dalle alte tasse di New York e del Connecticut possono affrontare l'acquisto di case più costose a Miami grazie alla struttura dei tributi.

I primi 10 mercati del lusso nel mondo
Nel 2014, Miami fu nominata per il secondo anno consecutivo, dal resoconto di Christie's International Real Estate, come uno dei 10 principali mercati per le abitazioni di lusso nel mondo. Il servizio di Christie mostrava come gli acquirenti di case, con il loro denaro, ottengano di più a Miami. Il prezzo medio di piede quadrato per case di lusso era $559 nel 2013 confrontato a $4.683 a Londra (la più alta nella lista) e $829 a San Francisco (il più basso dei 10 mercati descritti).

Statistiche mercato del lusso a Miami

Vendita di Case unifamiliari - $1 milione o più

Metrica di mercato	2014	Cambio di percentuale oltre il 2013
Vendite chiuse	968	16.6%
Media di giorni sul mercato	90	-3.2%
Nuovi listini	2,364	13.7%
Inventario	1,080	7.0%
Volume di vendita	$2.5 Billion	19.7%
Prezzo medio di vendita	$2,475,993	4.3%
Prezzo mediano di vendita	$1,625,000	0.8%

Vendite di condomini - $1 milione o più

Metrica di mercato	2014	Cambio di percentuale oltre il 2013
Vendite chiuse	1,034	7.3%
Media di giorni sul mercato	93	3.3%
Nuovi listini	2,916	15.1%
Inventario	1,432	17.2%
Volume di vendita	$2.3 Billion	13.3%
Prezzo medio di vendita	$2,129,795	8.6%
Prezzo mediano di vendita	$1,530,000	5.5%

Risorse utili per gli acquirenti internazionali

Visita: miamire.com/international/research-and-resources/buyers

Scambio di inserzioni globali e ricerca di proprietà in 19 lingue
Questo servizio di riferimento fornisce ai compratori un facile accesso alle inserzioni immobiliari in 19 lingue, da parte di tutti i membri di MIAMI ed all'elenco di tutti gli agenti nella loro rete globale nel loro sito internet . I compratori di tutto il mondo possono ricercare le proprietà del Sud della Florida ed in altri mercati a livello globale - Visita MIAMIMLSOnline.com

Ricerca di mercato internazionale
Migliora la tua competenza riguardo alle tendenze di mercato con informazioni su studi nazionali, regionali e locali relativi agli acquirenti internazionali. MIAMI ha collaborato con l'associazione nazionale degli agenti immobiliari (NAR) per produrre un NUOVO studio internazionale sull'area del sud della Florida, al fine di fornire statistiche rilevanti per la principale area degli Stati Uniti relativamente alle attività d'acquisto immobiliare estero. Visita SFMarketIntel.com per scaricare tutti i tre studi - nazionale, Florida, MIAMI/Sud della Florida.

Investire nel sud della Florida
Enterprice Florida fornisce informazioni sui vantaggi e sugli incentivi del trasferimento o investimento nello stato della Florida, include le 10 ragioni per trasferirsi o espandersi in Florida, Fatti economici internazionali circa la Florida, l'innovazione in Florida, incentivi per investimenti in Florida, agevolazioni fiscali della Florida e strategie per specifici settori.
http://eflorida.com/WhyFloridaSubpage.aspx?id=5444

Perché Miami
Il Beacon Council fornisce dati e cifre di Miami, che si riferiscono agli investimenti delle imprese e la promozione di Miami e del territorio locale, tra cui: Primati di classifica, industrie obiettivo, storie di successo, siti selezionati, assistenza autorizzata, incentivi e finanziamenti nell'area di Miami. http://www.beaconcouncil.com/web/Content.aspx?Page=whyMiami

Miami: Vedila come un nativo
La migliore convenzione di Miami e l'ufficio turistico offrono valide informazioni per i residenti di Miami ed i visitatori. Accedi al calendario locale degli eventi, determina dove ti trovi e cosa puoi fare, trova ristorante e fai prenotazioni e vedi Miami viva dal vivo. Visita http://www.miamiandbeaches.com

Acquista la "Guida per investitori esteri" di MIAMI
Questa potente risorsa offre articoli di avvocati in materia di immigrazione e di visti per gli investitori immobiliari, forme di proprietà, finanziamenti, proprietà difficoltose e l'avvio di un'impresa negli Stati Uniti. Sono disponibili articoli in inglese, spagnolo, francese, russo, portoghese, italiano, cinese e tedesco . Compra l'intera guida in tutte le otto lingue o compra - visita http://www.miamire.com

e molto altro....

AFFITTI

Come posso fare per acquistare una proprietà... e darla in affitto ogni volta in toto o in parte?

1. Trova un professionista di MIAMI REALTOR®

2.Con l'utilizzo di un professionista immobiliare di MIAMI, non ti costerà nulla trovare la proprietà che fa per te. Le commissioni di vendita sono pagate dal venditore come parte della stipula del contratto.

3. Assumi un membro della società di MIAMI per dare in affitto la tua proprietà ed anche per gestirla al di là dell'affitto stesso. MIAMI dispone di molte aziende specializzate nella gestione delle proprietà immobiliari che offrono diversi servizi come ad esempio: Pubblicizzare la tua proprietà per l'affitto o la locazione; Trovare, scremare e selezionare gli affittuari; Raccogliere tutti i depositi così come i primi e gli ultimi affitti mensili. I servizi di gestione della proprietà possono inoltre includere servizi come riscuotere gli affitti mensili, programmare e supervisionare la manutenzione, ricevere le offerte, programmare e supervisionare le migliorie della proprietà, interfacciarsi con gli affittuari per conto del proprietario, massimizzare l'occupazione, massimizzare i canoni di locazione, posizionare la proprietà sul mercato locale, provvedere alle emergenze e problematiche relative alla proprietà.

Annotazione: Gli agenti immobiliari ed i gestori delle proprietà possono essere remunerati in uno dei seguenti modi: con una percentuale sulle riscossioni degli affitti, compenso di servizio base o sulla base di una lista di opzioni e servizi per i compensi.

L'immobiliare di Miami aumenta attraendo compratori da tutto il mondo

Miami, principale mercato per acquirenti stranieri e statunitensi

A livello nazionale, secondo la maggior parte dei paesi, che cercano proprietà immobiliari negli Stati Uniti, – comprendendo Brasile, Germania e Francia – tra quelli posizionati nei posti più alti nelle classifiche, Miami rappresenta, decisamente, uno dei principali mercati. Nell'agosto 2015, Miami o Fort Lauderdale rappresentavano il mercato principale per i compratori di 12 paesi tra i primi 20 che cercano immobili Statunitensi. Ad agosto 2015, i primi paesi (all'esterno degli Stati Uniti) in cui gli acquirenti mondiali erano maggiormente legati a Realtor.com® & Realtor.com® International ed i primi cinque dei mercati Americani che sono stati censiti erano:

1. ***Canada**: New York, Los Angeles, Las Vegas, Fort Lauderdale, Orlando
2. **Regno Unito**: Los Angeles, New York, Orlando, Kissimmee, Fla., Davenport, Fla.
3. **Australia**: New York, Los Angeles, San Francisco, Las Vegas, Orlando
4. ***Germania**: Los Angeles, New York, Miami, San Antonio, Colorado Springs
5. ***Brasilel**: Orlando, Miami, New York, Los Angeles, Kissimmee, Fla.
6. **Messico**: San Diego, San Antonio, El Paso, Laredo, TX, Houston
7. ***Francia**: Miami, Los Angeles, New York, Miami Beach, San Francisco
8. **India**: New York, Los Angeles, Chicago, Dallas, San Jose, Calif.
9. ***Italia**: New York, Miami, Los Angeles, Miami Beach, San Jose, Calif.
10. ***Paesi Bassi**: New York, Los Angeles, Detroit, Miami, Orlando
11. ***Spagna**: Miami, New York, Los Angeles, Fayetteville, Ga., Orlando
12. **Giappone**: Honolulu, Los Angeles, San Diego, San Antonio, Jacksonville
13. **Corea del Sud**: Los Angeles, New York, Irvine, Calif., San Antonio, Las Vegas
14. ***Svezia**: Los Angeles, New York, Fort Lauderdale, Miami, San Francisco
15. ***Turchia**: New York, Los Angeles, Miami, Boston, Chicago
16. ***Svizzera**: New York, Miami, Los Angeles, Naples, Fla., Miami Beach
17. **Filippine**: Los Angeles, Las Vegas, New York, Sacramento, Houston
18. **Irlanda**: New York, Los Angeles, Orlando, Chicago, Boston
19. ***Sudafrica**: New York, Los Angeles, Miami, Orlando, Atlanta
20. ***Austria**: Los Angeles, New York, Miami, Miami Beach, Washington, D.C.

*Paesi con Miami e/o Fort Lauderdale come principali ricerche

I principali paesi che cercavano proprietà nel sud della Florida su Miamire.com

1. Brasile
2. Russia
3. Colombia
4. Venezuela
5. Argentina
6. India
7. Canada
8. Spagna
9. Israele
10. Francia

FONTE: MIAMI Association of REALTORS® (Agosto 2015)

Le principali città Statunitensi cercate dagli acquirenti Internazionali:

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

FONTE: Omniture Discover (Agosto 2015)

Settembre 2015 aggiornamento sul mercato delle nuove costruzioni

Secondo quanto riportato dal New Construction Market Status Report, pubblicato da Cranespotters.com e MIAMI, nel mese di settembre 2015, le ingenti vendite concernenti i prefabbricati condominiali, nel mercato di Miami ad est dell'interstato, continuano a riflettere una cospicua richiesta di nuovi immobili.

Secondo quanto riportato dalla ricerca, in quattro anni, a partire dal 2011, nella Contea di Miami-Dade ad est della I-95,sono stati completati ventisei grattacieli con 570 piani e 3.098 appartamenti. A Miami, a est della I-95, sono in costruzione 71 grattacieli con 1.515 piani ed 8.900 appartamenti. Sebbene non siano ancora iniziati i lavori, sono in progetto all'incirca 70 Grattacieli con 1.613 piani e 10.771 unità. A Miami, a est della I-95 sono stati prospettati anche 66 palazzi con 1.642 piani e 9.626 unità.

Per quanto concerne il mese di Maggio 2015, sin dal 2011, gli imprenditori edili della Contea di Miami-Dade hanno previsto 215 grattacieli con 5.160 piani e 31.530 unità. Riguardo ai progetti su menzionati:

- sono in vendita 103 progetti con 119 grattacieli comprendenti 17.199 unità.
- il 71% delle unità è stato venduto.
- Il prezzo minimo stabilito per queste unità è pari $949 a piede quadrato, confrontato ai $952 del mese scorso.

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

Sud della Florida: Forza commerciale, nazione con prestazioni superiori

La forza e la resistenza del mercato immobiliare dell'area commerciale di Miami è notevole. I mercati manifatturieri, di commercio al dettaglio e multifamilairi sono particolarmente forti ed offrono prestazioni significativamente superiori a quelle nazionali. Un'economia locale crescente, assieme al continuo turismo internazionale ed agli investimenti immobiliari hanno sustenutol'incredibile vigore del mercato del sud della Florida.

Il tasso degli sfitti immobiliari industriali, per esempio, è di quattro punti percentuali inferiore alla media nazionale di 5,8% contro un 9,0%. Ciò è dovuto alla mancanza di nuovo inventario e di una produzione industriale forte riguardante l'area aeroportuale e portuale di Miami. Solo il sud della California, un'altra area portuale chiave, ha un tasso di sfitti immobiliari industriali più basso rispetto a Miami, tra i 54 mercati metropolitani analizzati nella pubblicazione dell'associazione nazionale degli agenti immobiliari (REALTORS) e REIS.

"Miami si trova in una posizione unica, perché l'industria manifatturiera sta crescendo mentre simultaneamente sta beneficiando dall'espansione del canale di Panama", ha detto Micheal Silver direttore commerciale di RCA MIAMI ed agente d'affari industriali di CBRE da oltre 30 anni.

Inoltre, Miami si classifica tra i primi 10 per il più basso tasso di sfitti per il commercio al dettaglio al 6.8% rispetto alla media nazionale del 10.2%. Gli acquirenti internazionali si sentono a casa con marchi globali come LMVH Moet Hennessy che si è recentemente espanso a Miami. Il posizionamento di Miami come città internazionale è ulteriormente accresciuto da quando i principali marchi affollano un centro fisso ma in crescita. Il forte mercato del lavoro ha incoraggiato i consumatori a spendere in altre aree come ristoranti, accessori e migliorie per la casa.

Il multi familiare è un altro settore che a Miami ha superato la performance media nazionale. Con un tasso di sfitti pari solo al 3,5%, Miami sta vedendo una forte domanda di appartamenti, alimentando un costante aumento degli affitti. Questo è un segmento particolarmente forte a livello nazionale sulla base dei tassi storici, che si riflette nella solida performance del mercato locale. Molti vecchi proprietari di case, che hanno perso le loro case durante la crisi economica e non sono più in grado di comprarne ancora, hanno optato per l'affitto. Alcuni di questi affittuari cominceranno ben presto a comprare condomini o case indipendenti poichè si rafforza il mercato, migliora la loro valutazione creditizia e gli affitti aumentano in modo da rendere la proprietà più appetibile.

Similarmente alle proprietà immobiliari residenziali del Sud della Florida, i mercati commerciali si stanno rafforzando grazie ad un miglioramento economico, agli investimenti esteri ed alla posizione globale di Miami. Ci si aspetta che le sezioni commerciali, in particolare multi familiari, industriali e del commercio al dettaglio, continuino la loro salita nel il prossimo futuro.

Dopo tre anni di vendite record, nel 2014, il mercato immobiliare di Miami ha continuato a rafforzarsi raggiungendo numeri storici relativi alle vendite, per quanto riguarda condomini ed appartamenti unifamiliari già esistenti. Secondo i 40.000 membri della MIAMI Association of REALTORS® (MIAMI) e secondo il sistema locale Multiple Listing Service (MLS), il momento è favorevole perché, nei primi sei mesi del 2015, Miami risulta essere al passo per segnare un altro storico record annuale di vendite, riguardo gli appartamenti unifamiliari.

Nei primi sei mesi del 2015, a Miami, in totale, sono state vendute 7.100 case unifamiliari, con un aumento dell'8.5% rispetto alle 6.453 proprietà vendute nella prima metà del 2014. Il mercato è pronto per vendere 14.600 case unifamiliari per tutto il 2015. Il record annuale di Miami è pari a 13.521 vendite raggiunte lo scorso anno. Anche Il mercato condominiale di Miami, già esistente, è in corsa per un'annata eccezionale, nonostante l'incremento nelle vendite di condomini prefabbricati. Nei primi sei mesi del 2015, in totale, sono stati venduti a Miami 8.153 condomini esistenti, cosa che mette il mercato al passo con le 16.030 transazioni di tutto il 2015. Ciò la metterebbe al terzo posto in classifica per numero di vendite più alto nella sua storia, dopo le 16.409 del 2014 e le 17.142 nel 2013.

Vendite record per case unifamiliari e secondo miglior anno per i condomini
Nel 2014, le vendite annuali delle case unifamiliari hanno stabilito il record di tutti i tempi, aumentando del 4.8% a sino a raggiungere il numero di 13.521 da confrontare alle 12.899 dell'anno precedente. Nel 2014, le vendite dei condomini erano al secondo posto più alto nella storia, diminuendo del 4.3% sino a raggiungere il numero di 16.409 rispetto a 17.142 dell'anno precedente. Il totale complessivo delle vendite annuali si è ridotto di un insignificante 0.4%.
I prezzi di vendita di fine anno per il 2014 sono aumentati dell'8.9 % fino a raggiungere $245.000 per le case unifamiliari e dell'8.6% fino a $190.000 per i condomini.

Prezzi 2004
Nonostante il rafforzamento, i prezzi medi di vendita a Miami-Dade sono approssimativamente quelli che c'erano nel 2004. Inoltre, Miami rimane il mercato più affidabile, rispetto alla maggior parte di quelli americani, se messo a paragone con altre città d'eccellenza, tenendo in considerazione i pagamenti mensili dei mutui da incassare, e persino paragonato ai mercati con minori confort e con uno stile di vita meno desiderabile.

Miami Real Estate continua le Vendite rapide non discostandosi dal listino prezzi.
Miami Properties continua a vendere rapidamente ed ad un prezzo molto vicino a quello richiesto, riflettendo una forte domanda.

Nel 2014, in media, i giorni in cui le proprietà vendute erano presenti sul mercato, erano pari a 45 per le case unifamiliari e sono aumentati del 9.8%; per i condomini si parla di 57 giorni con un aumento del 23%. I prezzi medi di vendita per le case unifamiliari erano pari al 95% del prezzo richiesto, con un decremento dello 0.6%, mentre erano del 94.7% per i condomini, con un decremento del 1.7%.

Declino delle vendite in contanti - Ma ancora il doppio rispetto alla media nazionale
A Miami, le vendite in contanti continuano a declinare poiché è disponibile un maggior numero di finanziamenti. Tuttora rimane limitato l'accesso ai prestiti ipotecari per gli acquirenti di condomini, ostacolando ulteriori rafforzamenti del mercato.

Nel 2014, le vendite in contanti rappresentavano il 57.2% delle vendite totali esistenti, confrontate al 61.6% del 2013. Poiché quasi il 90% degli acquirenti stranieri in Florida acquista una proprietà completamente in contanti, questo aspetto continua a riflettere la maggiore presenza di compratori internazioni nel mercato immobiliare di Miami.

Le vendite a breve termine continuano e diminuire
Mentre le vendite tradizionali rimangono forti, le transazioni che riguardano proprietà in difficoltà continuano a decrescere a Miami-Dade a causa del minor numero di vendite a breve termine. Nel 2014, le proprietà in difficoltà rappresentavano il 33.7% del totale delle vendite concluse confrontate con il 37.9 % del 2013.

Inventario attivo continua a salire
Dopo tre anni di attività di vendite record che hanno fatto si che l'inventario scarseggiasse, la fiducia dei venditori continua a manifestarsi poiché a Miami viene messa in vendita una maggiore quantità di immobili.
Ma l'inventario completo e i nuovi elenchi ora aumentano con margini più ridotti. La fornitura e la richiesta di case unifamiliari continua a favorire i venditori, mentre quella di condomini riflette un mercato bilanciato tra acquirenti e compratori. L'elenco attivo, alla fine di dicembre, è aumentato del 10.9 %, passando dal 15.963 del 2013 a 17.695 dello scorso mese, ma resta al di sotto dei livelli del 2008, per il 60%, periodo in cui le vendite sono peggiorate.

MIAMI-Dade Inventario Attivo Agosto 2015

Gamma di prezzo	Quantità
$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
TOTALE	**17,699**

Le Contee di Palm Beach e Martin Attraggono i compratori di case ed Investitori

MIAMI si fonde con un nuovo mercato
Associazione di Proprietari immobiliari Jupiter-Tequesta-Hobe Sound

L'associazione di operatori immobiliari, la Jupiter – Tequesta-Hobe Sound recentemente si è fusa con MIAMI, espandendo l'area di mercato dell'associazione fino alla Contea nord di Palm Beach e a quella a sud di Martin.

Il consiglio JTHS della Miami Association of Realtors attualmente conta 1.500 soci. I mercati MIAMI e JTHS condividono una grande sinergia e somiglianze che aumenteranno ulteriormente l'interesse verso immobili locali da parte di acquirenti sia nazionali che stranieri.

A nord della Contea di Broward, lungo al costa orientale della Florida, risiedono due mercati in equilibrio rispetto alla crescita. Le Contee di Palm Beach e di Martin vantano bianche spiagge sabbiose, le scuole meglio classificate, ecoturismo senza pari, campi da golf d'eccellenza, un clima soleggiato per tutto l'anno e lo sviluppo di un centro direzionale mondiale.

La Contea di Palm Beach
Palm Beach — la terza Contea più popolosa in Florida dopo Miami-Dade e Broward — ha notevoli industrie come quella biotecnologica, quella del turismo e dell'agricoltura. Nel 2014, il Forbes Magazine ha classificato i mercati di West Palm Beach/Boca Raton/ Boynton Beach come i migliori posti nell'intero stato della Florida per affari e carriera. A livello nazionale, Forbes ha classificato Palm Beach al 54 °posto tra le migliori Contee dell'America, per la conduzione degli affari.

Il mercato del lavoro di Palm Beach include un'emergente industria tecnologica. Sviluppatori di App, creatori di siti web e creatori di giochi interattivi stanno attivando qui delle imprese. Società tecnologiche digitali come Levatas stanno contribuendo a trasformare Palm Beach in un centro tecnologico americano. I 90 impiegati Levatas hanno portato 33 posti di lavoro lo scorso anno e nuovi contratti con clienti internazionali, come la banca londinese HSBC.

In aggiunta ad un'attraente base lavorativa, la Contea di Palm Beach offre 47 miglia di costa Atlantica, una temperature media annuale di 74 gradi F, la maggior parte dei campi di golf pubblici e privati (160) della Florida, uno scenario artistico nazionalmente acclamato, shopping di prima classe, scuole valide ed uno degli aeroporti più frequentati dello stato.

L'Antique Row e il Kravis Center per le arti dello spettacolo sono solo due delle sedi di punta per l'arte. Il distretto scolastico della Contea di Palm Beach, che ha 183.000

studenti è stato recentemente onorato per avere il più alto tasso di diplomi (77.9%) in confronto a tutti i grandi distretti urbani scolastici in Florida ed è l'unico grande distretto ad aver aumentato il suo tasso di diplomi nel 2014.

La Contea di Martin
La Contea di Martin, nei pressi di Palm Beach verso nord,offre uno stile di vita differente da quello di Miami-Dade e persino di Palm Beach. Qui nella Treasure Coast, l'atmosfera è rilassata e tranquilla. La linea costiera di Martin è libera poiché restrizioni edilizie hanno limitato il numero di strutture solo a quattro.

Nel 2015, la più grande città della Contea di Martin— Stuart — è stata nominata dallo Smithsonian Magazine come terza miglior piccola città da visitare. La Contea di Martin possiede numerose opportunità per andare in barca e per pescare, insieme a 35 campi da golf di prima classe e al sistema scolastico pubblico miglior classificato.

Stuart, la Contea sede di Martin, è denominata "Canale di Panama della Florida " poiché risiede nel punto orientale di Okeechobee Waterway, un lungomare lungo 54 miglia e l'unico stato che attraversa il canale della Florida. Oltre a pescare nel lago di Okeechobee, il più grande lago di acqua dolce nel sud, i residenti di Martin ed i visitatori possono pescare sotto costa e al largo, in acqua salata. La Contea di Martin si trova di fronte all'Oceano Atlantico e incorpora una parte dei fiumi St. Lucie e Indian.

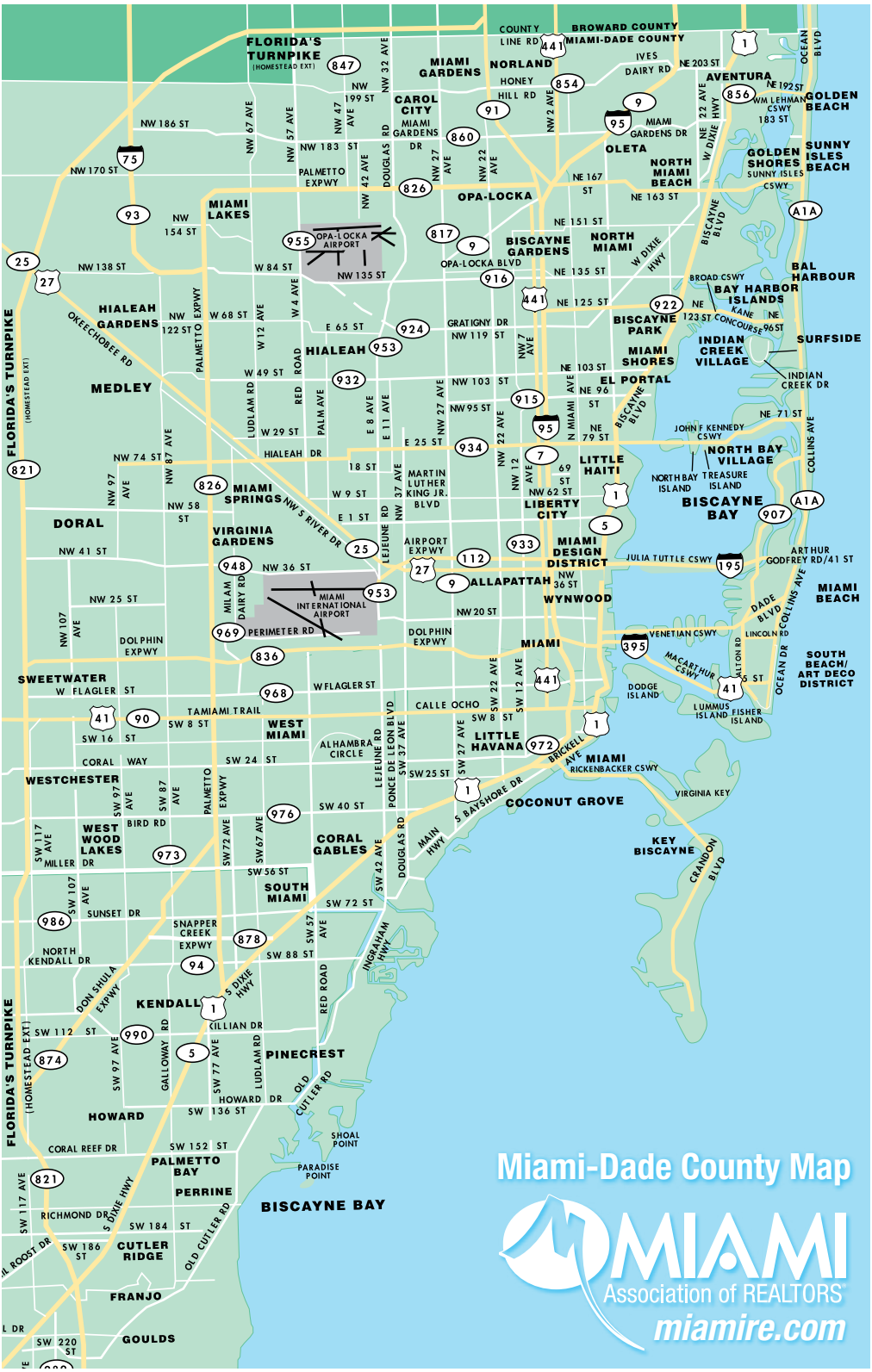
Come Palm Beach, il distretto scolastico della Contea di Martin, è, stabilmente, uno dei distretti scolastici con maggiori prestazioni della Florida. Martin, che è un piccolo distretto scolastico con solo 19.200 studenti ha un tasso di diplomati pari all'88,8% tra i migliori nello stato. Le valide scuole delle contee di Palm Beach e Martin stanno alimentando una base impiegatizia più istruita che sta incoraggiando la crescita delle imprese.

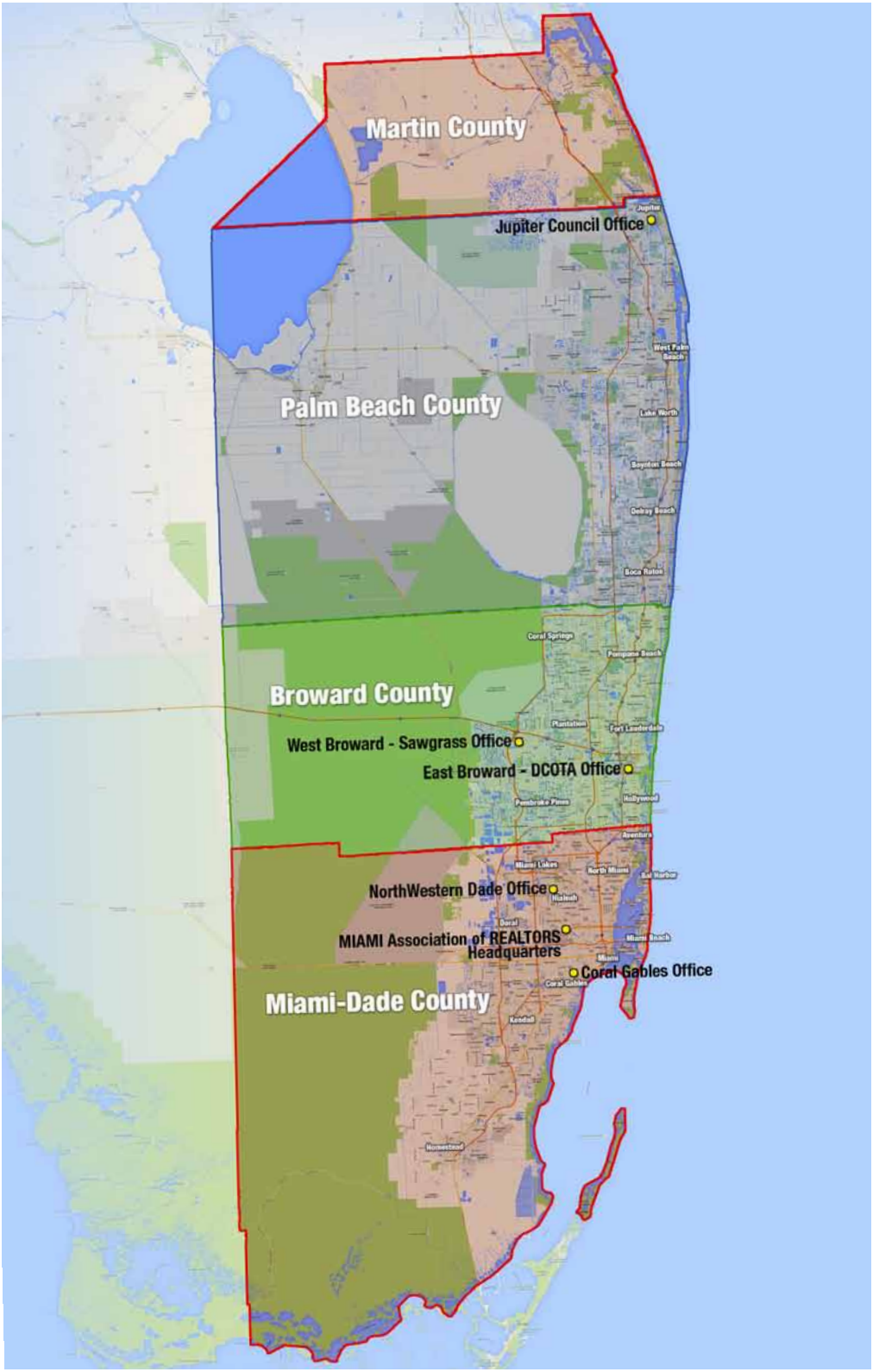
Prime 20 ragioni per visitare ed investire a Miami

1. **Prezzi per case ragionevoli** – le proprietà immobiliari a Miami conservano i prezzi ragionevoli del 2004 se paragonate alle altre principali città. Si aggiunge all'inventario, un aumento nelle nuove costruzioni condominiali ad est di I-95.
2. **Principale mercato per acquirenti internazionali** – La Florida è il principale stato degli Stati Uniti e Miami è il principale mercato per gli acquirenti internazionali; nel prossimo futuro, si prevede che supererà altri mercati statunitensi
3. **Maggiore quantità di giorni di sole, aria più pulita rispetto alle altre principali città statunitensi** – Classificata dal Forbes come "Città americana più pulita" per la qualità della sua aria per tutto l'anno, spazi verdi e buona acqua potabile. Miami è l'unica principale città "subtropicale" nel continente statunitense; temperatura media 75 ºF / 23 ºC
4. **Bellissime Spiagge e stile di vita salubre** – nominata come la quarta città più salubre negli Stati Uniti da Livability.com, Miami offre attività all'aperto senza pari che vanno dal correre per un sentiero di 30-miglia fino al fare kayak e pescare in mare aperto. La grande Miami ha 84 miglia di costa sull'oceano Atlantico e 67 miglia quadrate di corsi d'acqua interni e più di 15 miglia di spiagge famose nel mondo .
5. **Un sistema ferroviario in via di sviluppo** – Costruzione del Tutti a bordo Florida, un treno passeggeri espresso che connette Il centro di Miami ad Orlando, già iniziato, che si presume sarà completato nel 2017. Il treno migliorerà il servizio metrorail di 25 miglia che serve l'aeroporto e miriadi di città
6. **Squadre Pro Sports in sedi d'eccellenza** – Il Basketball's Miami Heat, il baseball's Miami Marlins e football's Miami Dolphins hanno tutti vinto dei campionati. Gli Heat hanno un contratto a lungo termine nel loro stadio centro città; I Marlins hanno recentemente aperto un parco chiuso all'avanguardia e lo stadio locale dei Dolphins ha ospitato cinque Super Bowls
7. **Favolosa vita notturna** – Ocean Drive ed altro; i migliori ristoranti, night club, bar e locali alla moda famosi nel mondo
8. **Ristoranti** – a Miami, puoi gustare cucina internazionale come in nessuna altra città negli Stati Uniti.
9. **Industria dell'intrattenimento** – principali centri di moda, agenzie di top model nel mondo, settimana della moda e più di 2.400 film e & filmati commerciali
10. **Proprietà immobiliari commerciali e investimenti** – La quantità di sfitti per tutti i settori commerciali a Miami è sotto la media nazionale: dettaglianti e plurifamiliari superano in prestazioni i migliori mercati negli Stati Uniti
11. **"Cancello di ingresso per le Americhe"** – posizione strategica tra l'America Latina e l'Europa; "Capitale delle Americhe" - perfetta sia per affari che per divertimento
12. **La città più internazionale negli Stati Uniti.** – il 51% della popolazione è nata all'estero e si parlano oltre 100 lingue
13. **Centro direzionale mondiale** – per gli affari, per la finanza, per il commercio, per i media, per l'intrattenimento, per le arti e per il commercio Internazionale; non ci sono tasse sui guadagni; più di 1,000 compagnie multinazionali da 56 nazioni; il terzo corpo consolare più grande negli Stati Uniti con 55 consolati stranieri - 30 camere di commercio bi-nazionali e 18 uffici di commercio stranieri.
14. **Hotel** – quinta in classifica tra gli Stati Uniti per i posti occupati, dopo New York, Oahu Island, San Francisco, & Boston
15. **Principale destinazione turistica** – La grande Miami e le spiagge attraggono 14.2 milioni di ospiti per una notte ogni anno, con 7 milioni di visitatori internazionali
16. **Centro di Aviazione Mondiale** – Classificata tra i primi 10 aeroporti più affollati, Il Miami International Airport serve 40.9 milioni di passeggeri ogni anno; il secondo aeroporto nazionale più affollato per passeggeri internazionali - 20 milioni Annualmente ; oltre 80 linee aeree per 150 destinazioni. Principale aeroporto mercantile negli Stati Uniti e nono migliore nel mondo - 1.9 milioni di tonnellate ogni anno
17. **Porto di Miami** – "Capitale crocieristica del mondo", con più di 4 milioni di passeggeri all'anno; Serve 240 porti marittimi; 9 milioni di tonnellate di carichi navali; mercati principali: Cina, Italia Hong Kong, Honduras e Brasile
18. **Istituzioni educative** – il quarto più grande distretto scolastico – 466 scuole; Miami riceve la maggiore quantità di National Magnet Schools of Merit Awards rispetto a qualsiasi altro distretto a livello nazionale. Cinque college ed università; tre scuole di giurisprudenza
19. **Ospedali** – 33 ospedali ; il Baptist Hospital di Miami si è classificato come uno dei migliori sistemi ospedalieri nel paese. Il Miami Children's Hospital è il miglior classificato per i servizi pediatrici
20. **Classifiche principali aggiuntive**
    - Miami la maggiore concentrazione di banche internazionali negli Stati Uniti
    - Lo skyline di Miami si posiziona al terzo posto negli Stati Uniti dietro New York City e Chicago e 18° nel mondo (Almanac of Architecture & Design.)
    - Miami è l'unica città grande negli Stati Uniti circondata da due parchi nazionali, Everglades National Park ad ovest e Biscayne National Park a est.

Miami - Principale mercato del sud della Florida per acquirenti stranieri

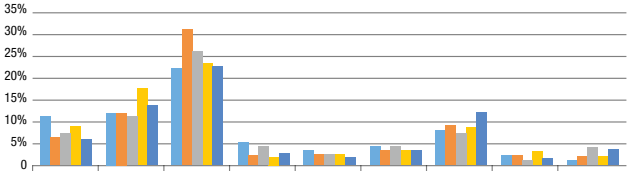
MIAMI Association of REALTORS®


Miami-Dade County Map
MIAMI
Association of REALTORS
miamire.com
FLORIDA'S TURNPIKE (HOMESTEAD EXT)
BROWARD COUNTY
MIAMI-DADE COUNTY
COUNTY LINE RD
MIAMI GARDENS
NORLAND
CAROL CITY
AVENTURA
GOLDEN BEACH
SUNNY ISLES BEACH
GOLDEN SHORES
OLETA
NORTH MIAMI BEACH
OPA-LOCKA
MIAMI LAKES
OPA-LOCKA AIRPORT
BISCAYNE GARDENS
NORTH MIAMI
BAL HARBOUR
BAY HARBOR ISLANDS
HIALEAH GARDENS
HIALEAH
BISCAYNE PARK
MIAMI SHORES
INDIAN CREEK VILLAGE
SURFSIDE
MEDLEY
EL PORTAL
LITTLE HAITI
NORTH BAY VILLAGE
MIAMI SPRINGS
LIBERTY CITY
BISCAYNE BAY
DORAL
VIRGINIA GARDENS
MIAMI DESIGN DISTRICT
ALLAPATTAH
WYNWOOD
MIAMI INTERNATIONAL AIRPORT
MIAMI BEACH
SOUTH BEACH/ ART DECO DISTRICT
SWEETWATER
WEST MIAMI
LITTLE HAVANA
MIAMI
WESTCHESTER
WEST WOOD LAKES
CORAL GABLES
COCONUT GROVE
KEY BISCAYNE
SOUTH MIAMI
KENDALL
PINECREST
HOWARD
PALMETTO BAY
PERRINE
CUTLER RIDGE
FRANJO
GOULDS
BISCAYNE BAY


Martin County
Jupiter Council Office
Palm Beach County
Broward County
West Broward - Sawgrass Office
East Broward - DCOTA Office
NorthWestern Dade Office
MIAMI Association of REALTORS
Headquarters
Coral Gables Office
Miami-Dade County

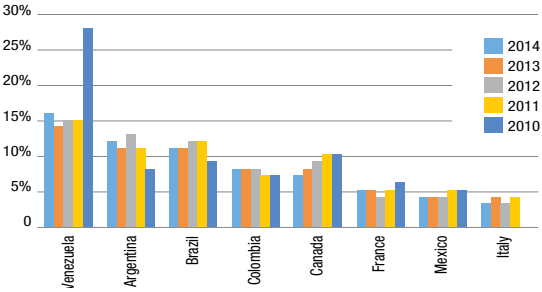
Miami - South Florida
Top Market for Foreign Buyers

Top States for International buyers in the U.S.

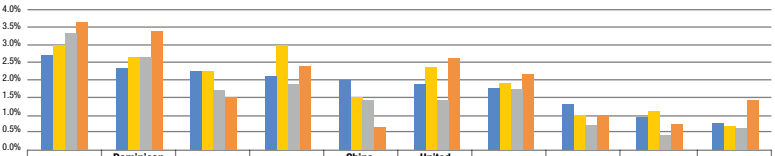


	Arizona	California	Florida	Georgia	Nevada	New York	Texas	Virginia	Washington
2010	11%	12%	22%	5%	3%	4%	8%	2%	1%
2011	6%	12%	31%	2%	2%	3%	9%	2%	2%
2012	7%	11%	26%	4%	2%	4%	7%	1%	4%
2013	9%	17%	23%	2%	2%	3%	9%	3%	2%
2014	6%	14%	23%	2%	1%	3%	12%	2%	4%

Top Countries Investing in South Florida

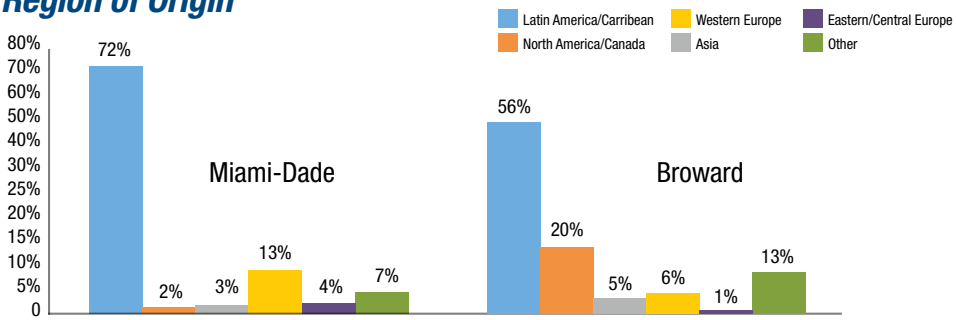


2nd Tier Countries investing in South Florida



	Spain	Dominican Republic	Chile	Russia	China People's Reblublic	United Kingdom	Germany	Nicaragua	Costa Rica	India
2014	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%
2013	3%	3%	2%	3%	2%	2%	2%	1%	1%	1%
2012	3%	3%	2%	2%	1%	1%	2%	1%	0%	1%
2011	4%	3%	2%	2%	1%	3%	2%	1%	1%	1%

Region of Origin



MIAMI International Online
miamire.com/international

Property Search News Releases
SFMarketIntel.com