

Sole d'America

Prezzi in discesa per l'immobiliare a Miami
Adesso ci sono le condizioni ideali per investire

DI LUIGI DELL'OLIO / @LuigidellOlio

“Le fasi di contrazione, quando si verificano in contesti di mercato con buoni fondamentali, sono opportunità d'acquisto”.

Angelo Cinel, fondatore e amministratore delegato di Wire Consulting, sintetizza così la situazione del mercato immobiliare di Miami.

In piedi dopo ogni caduta

Allo scoppio della crisi di Lehman Brothers, la città della Florida è stata una delle più penalizzate sul fronte immobiliare e questo ha lasciato parecchie ferite aperte nell'immaginario degli investitori. “In quell'occasione vi erano stati numerosi acquisti su carta condotti in porto con un ricorso al debito intorno al 90%. Così i preliminari non si concretizzarono in contratti definitivi e 26mila immobili finirono sul mercato creando un eccesso di offerta rispetto alla domanda”, spiega l'esperto. “Eppure dopo appena due anni e mezzo il mercato era tornato vivace, segno del grande interesse degli **investitori internazionali** per questa piazza. È stato un po' come l'avvio dei saldi da parte delle grandi boutique, che

attira file di compratori da ogni parte del mondo”.

Nuovo scenario

Quanto allo scenario attuale, dopo sei anni di crescita ininterrotta, nel primo trimestre del 2019 i **prezzi delle abitazioni** sono scesi del 3% nel confronto annuo e di pari passo si sono allungate le tempistiche per arrivare alla firma dei contratti. “Uno scenario ideale per chi intende entrare nel mercato”, spiega Cinel, “considerato per altro che non ci sono più i rischi della leva visti durante la grande crisi: oggi il 65% degli acquisti è cash”.

A favore di Miami giocano i fondamentali: nell'ultimo quinquennio il Pil della Florida è cresciuto al ritmo del 5% annuo, un tasso tre volte superiore a quello della Federazione, mentre il tasso di disoccupazione è al 3,6%, un valore tra i più bassi al mondo. Secondo le rilevazioni effettuate dal Centro Studi di Wire Consulting, nel 2018 il prezzo medio di listino è stato di 427 dollari al piede quadro, un incremento del 19% rispetto al 2014, ma ancora inferiore rispetto al picco del 2008. “Considerando



I fondamentali sono buoni
Al calo di acquirenti sudamericani fa da contraltare l'interesse degli europei



Angelo Cinel

REAL ESTATE

dunque la solidità dell'economia americana e le ottime prospettive per il futuro, resta un evidente margine di apprezzamento”, conclude Cinel.

Soluzioni indipendenti

Quanto alle tipologie di immobili, confrontando il valore medio delle case unifamiliari e quello dei condomini e delle villette familiari, il Centro Studi di Wire Consulting rileva una **differenza di oltre il 40%** a vantaggio delle prime, un valore che si distacca notevolmente dalla media statunitense del 7%.

“Questo gap evidenzia come le abitazioni indipendenti siano particolarmente apprezzate in questa regione”, sottolinea l'ad.

Che nel breve termine prevede un calo della domanda, e di conseguenza dei prezzi, dovuto a una diminuzione degli acquirenti sudamericani, che attualmente costituiscono la maggior parte della domanda internazionale. “Il gap potrà essere colmato da investitori provenienti dall'Europa, Canada e Messico”, analizza. “Concludendo, crediamo che il mercato di Miami presenti un'allettante opportunità per gli investitori orientati al medio-lungo periodo”.