

# PROSPETTIVA

Rothman & Tobin, P.A. | Bollettino Trimestrale | Marzo 2015

## Saluti!

E bang! Il nuovo anno e' appena iniziato e si preannuncia già ricco di novità utili e interessanti che includono grandi cambiamenti nella legge della Florida e nel suo clima immobiliare. In questo numero esploriamo il 2015, e discutiamo alcuni dei più importanti cambiamenti ora in atto, e che probabilmente condizioneranno anche l'anno successivo. Qualunque cosa il 2015 abbia in serbo, e' già iniziato.

## Novita'

- Il 5 gennaio, un giudice della Contea di Miami- Dade ha stabilito che coppie dello stesso sesso possono legalmente sposarsi nello Stato della Florida, rendendo la Florida il 36esimo stato a consentire alle coppie dello stesso sesso di sposarsi. Con questa novità, i tribunali, i legislatori e assicuratori dei titoli hanno dovuto adattarsi rapidamente. Inoltre, la pianificazione successoria tramite trust, o fondazioni, comincerà ad evolversi per riflettere questo cambiamento.
- La sessione legislativa del 2015 è attualmente in corso. Nella prossima newsletter vi aggiorneremo sulle eventuali modifiche nel diritto immobiliare.

## Un consiglio gratuito

Al momento dell'acquisto di una proprietà in una vendita breve (short sale) o in un foreclosure, considerate l'acquisto di un'assicurazione di titolo che non copra solo il prezzo pagato nella vendita, ma il valore effettivo della proprietà, o il suo valore dopo la ristrutturazione. L'esperienza dimostra che questo tipo di vendite possono risultare in problematiche e rivendicazioni contro il diritto di proprietà del compratore, causando anche la sua completa perdita titolo acquisito. In tale



## Il Mercato Immobiliare di Miami per il 2015: imprevedibile!

Clienti e colleghi spesso mi fanno domande sul mercato immobiliare di Miami: Dove sta andando? Quali sono le tendenze? Siamo nel mezzo di un'altra bolla? Dopo il successo del 2012-14, che cosa ha il 2015 in serbo? Chi è che sta comprando, e chi non? Ecco alcuni dei nostri pensieri.

### Il Mercato Passato

I cittadini stranieri hanno investito nel mercato immobiliare di Miami per vari motivi, tra cui la protezione della moneta, l'ottenimento di un visto e, generalmente, la ricerca della felicità. Negli ultimi due decenni, gli acquirenti internazionali di seconde case -provenienti soprattutto dall' Europa occidentale e dall'America del Sud - hanno costituito una percentuale considerevole tra gli investitori immobiliari di Miami. La domanda che ci chiediamo è la seguente: con l'indebolimento di molte valute mondiali contro il dollaro, è possibile che gli investitori stranieri inizino a ritirarsi dal mercato di Miami (vedi il grafico alla fine dell'articolo)? Se sì, in che modo le loro azioni influenzeranno il mercato immobiliare di Miami, così come le agenzie di viaggio e le strutture di ospitalità?

### Il Mercato Attuale

In questo momento stiamo assistendo ad un aumento di investitori Americani, provenienti da New York e Los Angeles. Attratti dalla favorevole tassazione in Florida e dal mercato immobiliare relativamente conveniente, società di fondi speculativi ed imprese continuano a sportarsi a Miami. Condomini fronte oceano in pre-costruzione hanno tratto beneficio da questo nuovo mercato americano, così come le proprietà commerciali a Miami downtown e Midtown.

Stiamo anche assistendo ad un cambiamento nel comportamento degli investitori stranieri. Con la continua instabilità politica in Brasile, il sud della Florida viene sempre più visto come un rifugio sicuro per la capitale brasiliana. Dall'altra parte, per gli investitori europei occidentali è diventato molto più costoso visitare ed investire a Miami. Stiamo aspettando di vedere come questo influirà la loro attività di acquisto nel sud della Florida. Infine, per quanto riguarda gli investitori russi, anche questi stanno per ora uscendo dal

malaugurato caso, è sempre meglio avere un'assicurazione sufficiente per coprire le perdite per il valore effettivo della proprietà.

## Cambiamenti Interessanti del Mercato Immobiliare di Miami

Investimenti e costruzioni fronte mare continuano a stupire. Mentre questo articolo viene scritto, sviluppi stanno avvenendo in forme e dimensioni differenti:

- A seguito di una vendita al dettaglio, una pratica più familiare in Europa che in America, la boutique Hub, del Jetset Franklin Hotel, offre contratti a breve termine per rivenditori - sono disponibili qualsiasi tipo di spazio, da una singola vetrina ad un chiosco. Questo tipo di vendita è in tendenza in zone ad alto traffico come centri commerciali e aeroporti.
- Whole Foods sta espandendo il suo impero: un nuovo Whole Foods ha aperto in Downtown Miami lo scorso mese, e ci sono già preparazioni in corso per l'apertura di un nuovo supermercato nella 1901 Alton Road a Miami Beach. Il Planning Department di Miami Beach ha inizialmente esitato ad accettare il progetto, a causa delle dimensioni proposte per il locale e per l'impatto che avrebbe potuto avere sul design e il traffico dell'area. Tuttavia, lo scorso mese un voto favorevole è stato emesso.
- Il nome del Canyon Ranch non è più sinonimo di lusso a Miami Beach. Dal mese di gennaio, a seguito della vendita del condominio-hotel alla Z Capital Partners, la struttura situata nel 6800 Collins è stata rinominata il Carillon Hotel & Spa.

mercato della Florida, a causa delle nuove sanzioni che gli impediscono di ritirare denaro dalle banche americane. (Bisogna tenere in conto, però, che molti investitori russo-americani sono ancora attivi nel sud della Florida). Come Miami continua a trasformarsi in una città a livello globale importante per i super ricchi, gli investitori Cinesi si stanno dirigendo - se pur lentamente - verso le nostre coste. L'idea di poter beneficiare di aria e acqua più pulita a prezzi più bassi, aggiungono punti al fascino di Miami.

## Il Mercato Futuro

L'ultimo trimestre del 2014 ha portato modesti rialzi nel prezzo di vendita di case unifamiliari e condomini nel sud della Florida. Sembra di essere tornati a normali condizioni di mercato - ma questo trend continuerà? Dipende da chi è il compratore.

La nostra Magic City ha sempre attratto molte persone provenienti da tutto il mondo per diverse ragioni. Con il mercato ad un bivio, molti hanno deciso di fare investimenti più sicuri mentre altri ancora azzardano investimenti rischiosi. In quale direzione si sta muovendo il mercato? A Miami, non si sa mai ...

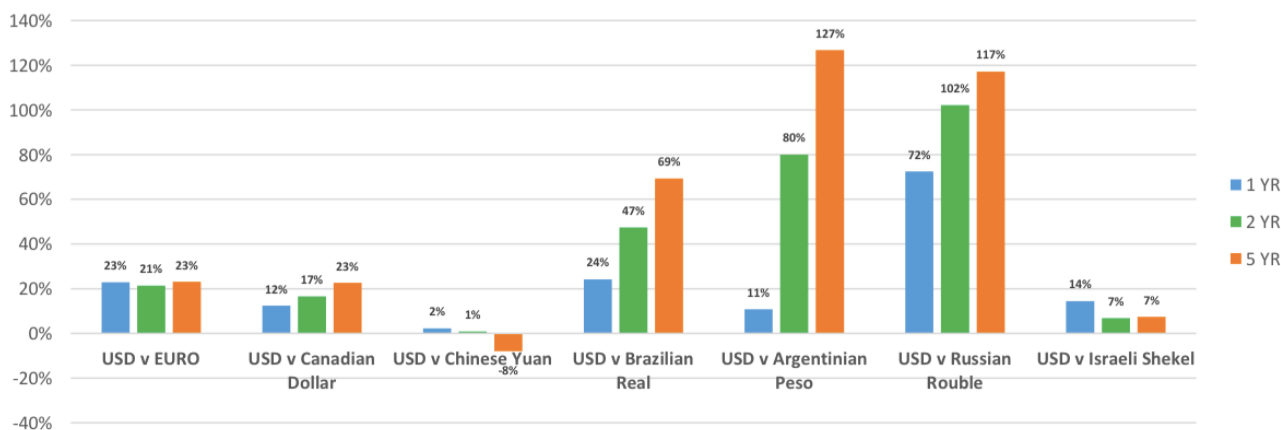
## Spotlight: Wynwood

Nel 2009, lo sviluppatore Tony Goldman immaginava Wynwood come una tela per l'arte da strada. Oggi, i suoi graffiti sono tanto famosi quanto le sue gallerie d'arte, e ristoranti e negozi rendono Wynwood un punto di ritrovo, nonché una tappa obbligatoria per ogni turista. Molti investitori, studiando i luoghi più frequentati dalla popolazione locale di Miami, hanno realizzato che Wynwood rappresenta la prossima grande novità. Spesso paragonata a Soho o al Meat Packing District nei primi anni di New York, Wynwood (una volta un distretto produttivo) è pronta per gli investitori. Infatti, diverse proprietà in Wynwood sono già state acquistate dai costruttori di NY nel corso dell'anno passato.

Come si evolverà Wynwood nei prossimi sei anni? Se questi avvenimenti rappresentano un segnale del suo sviluppo, il Wynwood Business Improvement District (BID), diventerà sede di numerose compagnie. In altre parole, la metamorfosi di Wynwood non mostra segni di arresto - e per quelli che decidono di investire in questa

novità, il suo sviluppo è appena iniziato.

U.S. Dollar % Change vs. 7 Currencies



Source: [Yahoo.com](http://Yahoo.com)  
(as of 3/3/2015)

