



LONDON • PARIS • MIAMI

27 janvier 2011

La Floride, grande séductrice qui tire son épingle du jeu

Après une baisse sans précédent du nombre de biens vendus sur son marché immobilier en 2010 – le plancher ayant été atteint pendant l'été, tandis que le stock n'avait jamais été aussi important – l'immobilier Américain reprend vigueur et couleurs. Les prix devraient repartir à la hausse dès le printemps 2011, et le volume de ventes, progresser de plus de 10 % au cours de l'année. Enfin, le nombre de maisons neuves vendues pourrait augmenter de plus de 50% d'ici 2012.

La Floride, marché international par excellence...

L'Etat de Floride s'est démarqué du contexte global américain depuis 2008, puisque le nombre de biens vendus est en augmentation constante : en 2010, les 415 000 biens cédés, soit 15 % de plus qu'en 2009, représentent quelque 10 % des ventes globales aux Etats-Unis.

Ainsi, en termes de volume des ventes, la Floride est sur la 2^e marche du podium, juste après la Californie. Un quart des biens sont acquis par des investisseurs internationaux, ce qui démontre leur intérêt marqué pour ce marché de qualité, symbole de l'héliotropisme et de la *dolce vita*. Si les investisseurs canadiens y sont les plus présents, ils sont talonnés de près par les Européens (Britanniques, Allemands et Français en tête), majoritairement désireux d'y installer leur résidence secondaire.

Ils achètent des maisons, des condominiums ou des maisons de ville, essentiellement dans l'immobilier ancien, et dont le montant unitaire oscille entre 200 000 et 500 000 \$; près de 20 % des acheteurs investissent des montants supérieurs à 500 000 \$.

... et toujours plus attractif pour les étrangers

Loin de dissuader les happy few, la crise a même convaincu certains d'entre eux d'investir compte tenu des conditions favorables : l'immobilier en Floride, particulièrement qualitatif, reste moins cher que dans leur propre pays. Le prix moyen du pied carré dans le comté de Miami-Dade – le plus peuplé de Floride – repart à la hausse, sans pour autant atteindre les sommets d'avant la crise. Le record était enregistré à 269 \$ par pied carré (soit environ 2 895 \$ par mètre carré) en 2006, pour chuter à 87 \$ (936 \$/m²) au plus fort de la crise. Fin 2010, il fallait compter 158 \$ par pied carré (1 700 \$ par mètre carré).

Cette croissance reste liée à la progression des ventes ; seuls les biens affichés à des prix trop élevés par des propriétaires qui avaient acheté au plus haut du marché et souhaitent limiter la moins-value, ne trouvent pas preneur.

Miami vs Paris et Station Balnéaire en France, un match gagné d'avance !

Une étude comparative pratique menée par le conseil en immobilier international de prestige Barnes démontre qu'aujourd'hui, avec 990 000 \$ il est possible de prétendre à l'achat d'une maison entièrement rénovée à Miami Beach de 300m², situé sur Stillwater Drive, avec accès direct à la baie, piscine, jacuzzi. Un tel bien se vendait, en 2006, 1,7 million de dollars !

A titre comparatif, un budget de 730 000 € permet d'acquérir une maison de 200m² avec vue mer à l'île d'Yeu, un appartement de 120m² à 720 000 € avec vue imprenable sur la mer à Nice, à Paris, un appartement de 50 ou 60 m² dans les quartiers privilégiés tels que les 16^e ou 6^e arrondissements ou une centaine de mètres carrés dans des quartiers moins cotés tels que le 15^e ou le 11^e arrondissement.

Barnes en bref...

BARNES International Property Consultant fondé à Londres en 1995 par Heidi Barnes-Watson est présidé par Thibault de Saint Vincent. La société est présente en France comme à l'international : Londres, New York et Miami.

BARNES a su s'imposer comme une entreprise leader dans le secteur de l'immobilier international de prestige dans différents métiers :

- La vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers
- La location d'appartements de maisons et d'hôtels particuliers
- La gestion locative
- La relocation (grâce à nos partenaires)

Poursuivant sa stratégie de développement international, BARNES déploie ses bureaux en Asie, à Moscou, à Genève, à Bruxelles....

Contact Presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Julien Michon – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com