

INVESTIRE OLTREOCEANO

La Miami delle archistar

I nuovi grattacieli firmati costano fino a 25mila dollari al metro. Più di 75mila italiani vivono nella città

di Paola Dezza

Il sole della Florida per la comunità internazionale splende su Miami. La città negli ultimi anni si è lasciata alle spalle la pesante crisi finanziaria e immobiliare e ha ripreso la strada della crescita. Oggi Miami è tornata tra le mete preferite per l'investimento immobiliare oltreoceano.

La città riporta la più alta concentrazione di banche internazionali degli Stati Uniti e cresce il numero di fondi di investimento che vi hanno sede. Il suo aeroporto, recentemente ristrutturato per un totale di 6,5 miliardi di dollari, compare tra i primi dieci aeroporti degli Stati Uniti in termini di traffico di passeggeri ed è pronto ad aprire la Florida a un nuovo mercato, grazie all'introduzione di voli diretti con l'Asia. Non solo. Miami è una delle più importanti destinazioni turistiche al mondo, con oltre 14,2 milioni di visitatori l'anno, il 50% dei quali di provenienza internazionale.

E così anche il mercato residenziale è oggi più sano e stabile di quello degli anni precedenti alla crisi, grazie alle restrizioni applicate dalle banche per la concessione di finanziamenti, al meccanismo dei depositi (vengono richiesti importanti depositi da parte dell'acquirente al momento della firma del

contratto, circa il 40-50% rispetto al 10% del passato) e all'importante numero di acquirenti che ricorrono al contante per concludere le transazioni. Il 90% degli investitori nel mercato immobiliare è di origine straniera. Negli ultimi 20 anni (dal 1995 al 2014), secondo Scenari Immobiliari, le famiglie italiane hanno comprato quasi 20mila immobili residenziali a Miami, circa un quarto degli acquisti negli Stati Uniti (il dato non tiene conto del numero di alloggi che nel frattempo sono stati rivenduti).

In forte sviluppo è soprattutto l'area di Miami Beach, dove i valori arrivano per gli appartamenti in condomini di lusso con vista mare anche a 20-25mila dollari al metro quadrato. Si tratta di un mercato in espansione che attira anche molti manager dal nostro Paese (75mila sono gli italiani che vivono stabilmente a Miami e molti lavorano nel settore del real estate). Ultimo, ma solo in ordine di tempo, Rodolfo Petrosino, fino a ieri direttore generale di IDEa Fimit Sgr e in procinto di approdare a Miami per seguire nuove opportunità di business per conto di imprenditori italiani, ma anche per fare da ponte per investitori americani che puntano sull'Italia. «Il mercato immobiliare di Miami è in pieno fermento - dice Petrosino - e in forte sviluppo oggi, vista la saturazione di South Beach, è l'area oltre la 60esima strada, dove arriveranno nuovi grattacieli di lusso». Qui è in arrivo l'edificio di 18 piani disegnato da Renzo Piano, interamente targato made in Italy. Intorno alla 90esima strada Fort Capital sviluppa un'area molto ampia per sviluppare entro il 2016 hotel, residenze e ville affacciate sulla spiaggia a marchio Four Seasons e disegnati da Richard Meyer. «Bisogna anche dire che le quotazioni sono a livelli elevati e hanno raggiunto una certa maturità - dice ancora Petrosino - pertanto bisogna agire con cautela». È a Miami Beach che sono arrivati o arrive-



ranno i grattacieli delle archistar. «Il mercato immobiliare in forte espansione ha attirato, infatti, numerosi architetti di fama mondiale che stanno ridisegnando la skyline della città, contribuendo al suo fermento artistico e culturale – spiega Rodolfo Misitano, che si occupa del mercato americano per Optimum asset management -. I più importanti nomi dell'architettura e del design, riconosciuti a livello internazionale, come Herzog & de Meuron, Frank Gehry, Norman Foster, Zaha Hadid, Renzo Piano, Piero Lissoni, Enrique Norton per citarne alcuni, hanno realizzato o stanno realizzando progetti nella città di Miami. Questo tra gli altri fattori, ha spinto i prezzi del residenziale verso l'alto, i quali hanno raggiunto livelli che contraddistinguono il prodotto di lusso».

Tra i più importanti progetti in corso ci sono Jade Signature (Sunny Isle Beach), di Herzog & de Meuron, con prezzi di circa 14mila dollari al mq, Faena House (Miami Beach), ad opera di

Norman Foster, i cui prezzi medi sono pari a 30mila dollari al mq, e ancora 1000 Museum (Miami Downtown), ad opera di Zaha Hadid, con prezzi medi a partire da 13mila dollari al mq. E ancora 321 Ocean Drive (Miami Beach), ad opera di Enrique Norton e Baltimora Terrace (Miami Beach), ad opera di Renzo Piano, con prezzi medi pari a 20mila dollari al mq.

La crescita del mercato ha inoltre permesso ad alcuni studi di architettura locali di raggiungere livelli di fama mondiale. Tra questi spiccano lo studio di Arquitectonica (tra le cui opere c'è il Brickell CityCenter, il più grande sviluppo a destinazione mista al momento in corso a Miami), che al momento sta curando anche il progetto del Ritz-Carlton Residences, Sunny Isles Beach. Un condominio di lusso da 212 unità sviluppato da Fortune International Group e Chateau Group e con gli interni curati dal designer italiano Michele Bönan. Ma è diventato noto anche lo studio Shulman+Associates che ha curato la ristrutturazione del Lincoln Theater, Lincoln Road, e la Soho Beach House. Entrambi al momento sono impegnati in tre progetti commissionati da Optimum Asset Management. Arquitectonica sta infatti sviluppando per conto di Optimum una torreboutique residenziale, ubicata a North Beach (Miami Beach), in collaborazione con lo studio di interior design Lissoni Associati, e un innovativo edificio a destinazione uffici nel prestigioso quartiere di Coconut Grove (Miami). Shulman è invece impegnato in un progetto di sviluppo e ristrutturazione di uno degli edifici Art déco di Miami Beach, localizzato nel distretto commerciale di Collins Avenue.

WWW.CASA24PLUS.IT/MERCATO



I grattacieli delle archistar in costruzione a Miami



Miami. A sinistra, la zona di Coconut Grove con al centro le due torri Park Grove (tondeggianti e con i vetri verdi) disegnate da Rem Koolhaas. Sopra il rendering dell'edificio firmato da Renzo Piano e a destra la torre Jade Ocean



Il mercato

Il prezzo medio delle case vendute in condominio (in euro) e var. % a un anno. Dati al I trim. 2015

AREA	PREZZO	VAR. %
Sunny Isles	635.964	5,0
Bal Harbur	1.478.000	6,0
Bay Harbor Islands	381.299	13,0
Surfside	520.800	18,0
North Bay Village Condo Matrix	226.800	10,0
North Beach	323.544	-10,0
Mid Beach	522.278	-8,0
South Beach	802.000	29,0
Key Biscayne	1.270.000	22,0
Fisher Island	2.689.000	16,0

FONTE: Douglas Elliman.com