

IL MOMENTO GIUSTO PER ACQUISTARE CASA A MIAMI

SURFIN' USA

FEDERICO MARIA IONTA, CHAIRMAN E FOUNDER DI FIRST-THE REAL ESTATE, 40ANNI QUEST'ANNO. INVESTIMENTI OLTREOCEANO FATTI CON LUNGIMIRANZA. CAVALCARE L'ONDA DELLA CRISI RESTANDO SULLA CRESTA CON STRATEGICA ABILITÀ, PROPRIO COME UN GRANDE CAMPIONE DI SURF.

Di Beatrice Zanolini

Già nel 2008 tracciava una lucida panoramica sulla convenienza di certi investimenti immobiliari negli States, complice il calo significativo del dollaro, ma sempre e solo a determinate condizioni e soprattutto con obiettivi precisi. Puntò fin da subito sulla "Venezia del 2000" - come lui stesso la definì - in quanto bacino d'utenza eccellente e con vantaggi geografici di grande rilevanza. Miami, una delle principali destinazioni turistiche al mondo, in continua crescita e che rappresenta il sogno di molti, con la sua vita instancabile e affascinante: sole tutto l'anno, spiagge paradisiache e molto ancora. **Ma oltre all'attrattiva turistica cosa offre questo angolo di paradiso?** "Si sono moltiplicati gli eventi culturali. *Art Basel*, il più importante evento al mondo d'arte contemporanea con decine di migliaia di collezionisti ed appassionati a livello internazionale. Il *Boat Show*, uno dei principali saloni nautici del pianeta. Eventi musicali internazionali come *l'Ultra* e la *Dj Conference*. Il *Food and Wine festival*. Una serie di fashion weeks supportate dall'ampliamento del *Design District*, con importanti inve-



Federico Maria Ionta
FIRST-The Real Estate

stimenti da parte di LVMH e dei principali gruppi mondiali della moda e del design. Senza contare che, grazie al Port of Miami, che sarà ampliato nei prossimi 4 anni, la città è ora capitale mondiale delle crociere. Infine il turismo da business: Miami è la porta degli Stati Uniti per i latino-americani e quella dell'America del Sud per gli statunitensi". **Nel mercato residenziale americano spicca ancora su tutte la Grande Mela. Perché Miami conviene davvero?** "Con New York è la meta più ricercata degli USA però con prezzi inferiori anche del 60%. Questo divario non durerà molto. Con i 10miliardi di dollari appena investiti per lo sviluppo dell'area che unisce Miami a Miami Beach i prezzi continueranno a salire estendendosi a livelli importanti anche nell'area cittadina, riducendo il gap con New York. Oggi la maggior parte delle transazioni si effettua senza finanziamenti, il che rende

più forte e stabile la crescita e la conservazione del valore. Inoltre il cambio euro-dollaro è molto favorevole per gli europei. L'area di Miami sta avendo uno sviluppo senza precedenti ed a questo ritmo i valori immobiliari potranno >



aumentare anche del 40% nei prossimi 4/5 anni. Lo sbarco dei più importanti architetti mondiali con progetti esclusivi darà ancor più luce alla città. Qualche nome: *Richard Meier, Zaha Hadid, Herzog e De Meuron, Enrique Norten* e altri. Questo contribuisce a trasformare la skyline della Magic City e porta un nuovo tipo di residenti internazionali con forte capacità acquisitiva". **Con tutto l'indotto che questa utenza porta anche negli altri settori. Investimenti interessanti, dunque, ma con quali prospettive?** "Variano da zona a zona, con molte differenze secondo la tipologia di prodotto. Per un'alta redditività bisogna orientarsi sui *Boutique Residence Art Deco* a *South Beach*, con alta occupazione locativa e basse spese condominiali. Se si cerca la

rivalutazione e si può attendere, ci si può spingere anche nelle aree oltre il *Design District*, oggi ancora povere e non sviluppate ma in crescita per i prossimi 5 anni. La zona di *South Beach* rimane sempre la più richiesta ed i valori continueranno a crescere perchè non ci sono più terreni edificabili. Il nostro focus è sull'*Art Deco District*, unico quartiere di Miami, e uno dei pochi negli USA, con edifici ad alto valore storico non ancora interamente rivalorizzati. Abbiamo percorso i tempi nel 2008 investendo su questi edifici che negli ultimi 3 anni hanno quasi raddoppiato il valore. Ci siamo aggiudicati alcuni tra i più bei building Art Deco che continuano a riscuotere enorme successo. La vendita degli appartamenti nei nostri progetti dura al massimo 3 mesi. >

Delizioso esempio di stile Art Deco a pochi metri dal Flamigo Park



Gli ultimi 2 edifici sono stati venduti in poche settimane. Abbiamo appena lanciato sul mercato *First Herbshire*, edificio gioiello datato 1940, opera del grande architetto Lawrence Murray Dixon a pochi metri da Lincoln Road. Siamo convinti che nei prossimi anni l'Art Deco District diverrà un quartiere ancor più ricercato ed esclusivo. In un Paese giovane come gli USA, edifici come quelli Art Deco con quasi 100 anni di storia sono una vera e propria rarità e saranno un patrimonio immobiliare unico per il futuro. Ne rimangono sempre meno sul mercato e la scarsità farà aumentare domanda e prezzi. Da non sottovalutare che gli edifici Art Deco e Modernisti sono stati realizzati dalle Archistar dell'epoca come Lawrence Murray Dixon, Morris Lapidus, Edward Nolan, Henry Hoauser che hanno firmato opere come il Ritz Plaza, l'Eden Roc, il Delano

e il Fontainebleu, vere pietre miliari". Oltre al valore economico, ogni investimento porta con sé aspetti legali, fiscali e burocratici che possono influire molto sulla vera convenienza dell'affare. "Comprare una casa negli USA è semplice se si è ben guidati, non ci sono ostacoli per gli investitori italiani. La proprietà è tutelata in maniera assoluta, si possono portare in deduzione tutti i costi correlati. First-The Real Estate accompagna i propri clienti in tutte le fasi dell'acquisto attraverso le proprie "branch": *First Tax e Legal Assistance* per l'assistenza burocratica; *First Home Design* per la ristrutturazione e gli arredi; *First Rental e Property Management* per la messa a reddito e la gestione della proprietà; *First Brokerage* per la ricerca di qualsiasi tipologia di immobile anche non in portafoglio e l'eventuale rivendita dell'immobile acquistato. >