

## Le marché immobilier haut de gamme à Miami : Le COVID-19 ne freine pas les envies d'investir

*Malgré la réactivité du maire Francis Suarez concernant les mesures de confinement qui ont permis à Miami d'être relativement épargnée, l'économie locale est cependant très exposée aux effets du COVID-19 car les secteurs d'activités majeurs (tourisme, hôtels, bars, compagnies de croisières et sociétés logistiques) sont totalement à l'arrêt. « Même si l'économie est au ralenti, beaucoup d'acheteurs se renseignent sur les opportunités d'investissement immobilier dans la Magic City, nous laissant espérer un retour du marché immobilier de prestige en sortie de crise. Il est encore un peu tôt pour prédire l'avenir, mais nous pouvons définir 4 scénarios possibles » explique Adam Redolfi, Directeur associé BARNES Miami.*

### **Miami, grande gagnante des villes touchées par le COVID-19**

Beaucoup d'employeurs et d'entreprises sont en train de réaliser à quel point le télétravail peut s'avérer plus productif qu'anticipé. Grâce au digital, il est notamment "cost-effective" avec moins de temps de transport et fonctionne, sous certains aspects, aussi bien qu'une présence au bureau. « Pourquoi revenir en arrière ? Sur cette base Miami va très certainement être LE grand gagnant des villes affectées positivement par la décentralisation de l'emploi ».

**« En effet, le marché de Miami est encore à un prix au m<sup>2</sup> moyen de 50% à 60% inférieur à des villes telles que Londres, Paris, New York ou San Francisco, tout en offrant des possibilités pour la création d'entreprises et une imposition plus faible que dans d'autres Etats américains », analyse Adam Redolfi.**

C'est la prise de conscience de l'importance de la qualité de vie et le retour aux valeurs essentielles qui prévalent, et cela passe la plupart du temps par un espace ouvert. « Si à prix égal il est possible de doubler la surface et en plus de passer d'une ville saturée, polluée avec une mauvaise météo, à une ville maritime, verte et développée économiquement, avec 250 jours de soleil par an, maintenant que des solutions efficaces de télétravail existent, la question ne se posera pas », conclut Adam Redolfi.

### **Quelles tendances sont à prévoir pour le marché immobilier ?**

Il est clair que cette crise sanitaire va entraîner de nombreux changements dans les comportements de tous et certaines tendances socio-économiques commencent à se préciser.

La plupart des investisseurs vont privilégier une stratégie patrimoniale défensive en aiguillant leurs investissements vers des valeurs refuges comme l'or, pour les plus traditionnels, ou le Bitcoin, pour les Millenials. « L'immobilier est un investissement tangible et une valeur refuge pour tous, dans la mesure où les marchés financiers et les monnaies sont exposés à une volatilité sans précédent. Nous nous attendons donc à recevoir de nombreuses demandes d'investisseurs à fortes liquidités cherchant les meilleures opportunités », explique Adam Redolfi, directeur Associé Barnes Miami

Un autre fait observable en Chine est l'explosion du nombre de divorces suite au confinement. « Si les mêmes conséquences prennent effet aux Etats-Unis, nul doute que le marché va être redynamisé avec la recherche de nouveaux logements », ajoute-t-il.

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu – Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Enfin, le luxe post COVID-19 va se définir autrement. La recherche d'ultra-centralité va diminuer au profit de la recherche d'espace, et ce même s'il faut s'éloigner de son lieu de travail grâce à l'émergence du télétravail. « *Suite au confinement, de nombreuses personnes commencent maintenant à se rendre compte de l'importance d'avoir à la fois un espace de vie, un espace dédié au télétravail et un espace extérieur* », analyse Adam Redolfi.

## **Une période plus favorable aux acquéreurs qu'aux vendeurs**

La période, caractérisée par sa volatilité est favorable aux acquéreurs souhaitant bénéficier d'une baisse des prix temporaire et prêts à saisir des opportunités. « *Il faut savoir que le nombre de ventes à Miami en mars 2020 est en hausse comparé à la même période en 2019. Cela prouve donc qu'il y a beaucoup d'opportunités* » précise Enzo Rosani. Concernant les vendeurs, Enzo Rosani affirme que « *si les clients ont la possibilité de mettre leur projet de vente en pause et qu'ils n'ont pas le besoin ou la nécessité de vendre, alors il est préférable d'attendre que la situation s'améliore. S'ils doivent absolument vendre, il faudra sans doute réajuster le prix de vente au marché* ».

## **Quels changements au quotidien face aux mesures sanitaires ?**

Les visites physiques étant interdites, celles-ci se font maintenant par voie digitale. Par ailleurs, l'association des Agents immobiliers de Floride a mis en place un avenant aux contrats d'achat permettant aux deux parties de prolonger si besoin certaines dates clés en raison de la pandémie. Cela facilite énormément les transactions et rassure les vendeurs et les acquéreurs.

Les équipes de BARNES Miami ont ainsi dû s'adapter à ces nouvelles contraintes et accélérer le développement des outils digitaux. « *La plupart des immeubles n'autorisant plus les agents immobiliers à faire des visites, nous avons mis en place plusieurs outils digitaux afin de promouvoir nos mandats. Nous faisons des visites virtuelles pour nos clients via Face-time, WhatsApp, Zoom mais également grâce à la 3D, aux drones, vidéos et visites personnalisées* », explique Enzo Rosani.

### **BARNES en bref...**

Fondée par Heidi Barnes et présidée par Thibault de Saint Vincent depuis près de 20 ans, BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative.

Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, en vins fins ou dans la constitution de caves d'exception, mais aussi son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ou encore dans la location saisonnière de villa, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Los Angeles, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiatures (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES continue son développement national et international et déploie des bureaux à Porto Cervo et Koh Samui en Thaïlande. En 2018, le réseau BARNES et ses partenaires ont réalisé un volume de ventes de près de 4,9 milliards d'euros.