

Willkommen beim Florida-Traum.com Newsletter

Vielen Dank für Ihr Interesse am FloridaTraum.com Newsletter. Auf den folgenden Seiten finden Sie auch dieses Quartal Informationen über die Immobilienmärkte in Florida und den USA sowie weitere aktuelle Themen aus dem Sunshine State.

Inhalt dieser Ausgabe

Aktuelle Marktdaten Florida	1
20% der Kanadier interessieren sich für amerikanische Immobilien	1
Florida gewinnt 2.8 Millionen Einwohner in der letzten Dekade	2
Neuer Komplex mit Luxuswohnungen geplant in Orlando, nahe der Millenia Mall	2
Irreführende Zahl aus der letztjährigen Volkszählung: 18% aller Florida Wohnimmobilien sollen leer stehen	2

Aktuelle Marktdaten Florida

Die aktuellen Zahlen (Mitte März 2011, Vergleiche der Monatszahlen zum Vorjahr) präsentieren sich wie folgt:

- Anzahl Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern: +13%
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen: +29%
- Mittlerer Preis von Einfamilienhäusern: \$121'900
- Mittlerer Preis von Eigentumswohnungen: \$77'300
- Index des Konsumentenvertrauens: 77
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern (gesamt USA, Vergleich zum Vormonat): -9.6%
- Mittlerer Preis von Einfamilienhäusern (gesamt USA): \$156'100
- Zinssatz von neuen 30-Jahre Hypotheken: 4.81%

Die Anzahl Transaktionen steigt teilweise signifikant, aber die Durchschnittspreise sind weiter gesunken.

20% der Kanadier interessieren sich für amerikanische Immobilien

Eine aktuelle Umfrage der BMO Bank of Montreal, die von der Firma Leger Marketing durchgeführt wurde, zeigt, dass einer von fünf Kanadiern überlegt sich, Wohneigentum in den USA zu erwerben. Tiefere Preise und ein starker kanadischer

Dollar haben das Interesse geweckt.

Die Preise von amerikanischen Immobilien sind in den vergangenen vier Jahren um 30% gesunken. Preise in Regionen, die kanadische Snowbirds bevorzugen, haben noch mehr nachgelassen. Zum Beispiel die Preise in Tampa minus 44%, Phoenix minus 54%, Las Vegas minus 57% und Miami minus 49%.

„Nun, da sich die amerikanische Wirtschaft langsam erholt, sollte sich die Nachfrage erhöhen und die Immobilienverkäufe sollten zunehmen. Dies sollte zu einer Stabilisierung der Preise führen“, erklärt Sal Guatieri, Senior Economist bei der BMO Bank of Montreal.

„Wir erwarten, dass die Preise mit der Zeit steigen, sobald der Überhang an unverkauften Immobilien abgebaut ist“. Zudem erwartet er, dass der US-Dollar wieder steigt und so die Investition der Kanadier weiter unterstützt.

Andere Erkenntnisse der Umfrage:

- Männer sind eher als Frauen an US-Immobilien interessiert (29% vs. 16%)
- Einwohner von Alberta (31%), British Columbia (28%) und der Prairie

Provinces (27%) schauen am ehesten nach Süden für Immobilien.

Florida gewinnt 2.8 Millionen Einwohner in der letzten Dekade

Erste Daten der Volkszählung 2010 stehen zur Verfügung. Florida weist das siebte aufeinander folgende Jahrzehnt mit zweistelligem prozentualem Wachstum der Wohnbevölkerung auf. Die Nation wuchs um 9.7%. Florida's Bevölkerung nahm zwischen 2000 und 2010 um 17.6% oder 2.8 Millionen Personen zu.

Wenn wir beurteilen, wie Florida's Bevölkerung zunahm, stellen wir fest, dass die Zuwanderung aus anderen US-Staaten den grössten Anteil ausmacht, erklärt Kenneth Johnson, ein Senior Demographer beim Carsey Institute. „Einwanderung war eine der treibenden Kräfte, die gegen Ende der Dekade jedoch an Einfluss verlor“.

Die Bevölkerungswachstum des Staates trotzte der relativ hohen Arbeitslosigkeit kombiniert mit der Immobilienkrise. Gemäss der neuesten Statistik wurden über 1.7 Millionen neue Wohnimmobilien in den vergangenen 10 Jahren erstellt, so dass nun 8.9 Millionen Wohneinheiten bestehen.

Neuer Komplex mit Luxuswohnungen geplant in Orlando, nahe der Millenia Mall

Eine Immobilieninvestment- und Beratungsfirma aus Südflorida hat diesen Monat den Grundstein für ein neues Projekt in Orlando gelegt. Es handelt sich um die erste Phase (\$50 Millionen) für einen neuen Komplex mit 700 Luxuswohnungen und 500 Garagenplätzen. Das neue Projekt liegt neben der Millenia Mall und Ikea.

Die in Aventura ansässige Street Capital LLC begann die Arbeiten an den ersten 297 Einheiten der Estates at Millenia. Das Projekt sollte etwa 600 Jobs und \$50 Mio. Wertschöpfung erzeugen.

Das Kapital für das Projekt wird durch einen Investment-Fond von Trade Street Capital bereitgestellt. Die Baufinanzierung erfolgt durch die New Yorker Related Cos.

Die Wieland-Davco Corp. in Celebration ist der Generalunternehmer des Projektes. Bowyer-Singleton & Associates Inc. aus Orlando übernimmt die Rolle des Bauingenieurs und Foster, Conant & Associates Inc. übernimmt die Gestaltung der Umgebung. Als Architekt

wurde die Cline Design Associates PA aus Raleigh, N.C. gewählt.

Das Projekt sollte bis September 2013 fertiggestellt werden.

Irreführende Zahl aus der letztjährigen Volkszählung: 18% aller Florida Wohnimmobilien sollen leer stehen

Erste Daten der Volkszählung 2010 werden vom U.S. Census Bureau publiziert. Unter anderem wurde berichtet, dass in Florida 18% aller Wohnimmobilien leer stehen sollen. Dies entspricht einer Gesamtzahl von 1.6 Millionen Einheiten.

Diese Zahl wurde bereits so interpretiert, dass es noch eine lange Zeit dauern werde, bis das Inventar abgebaut ist und sich der Markt normalisiert. Viele der vom Census Bureau als leer stehend definierte Immobilien sind nur temporär unbewohnt, da diese nur saisonal genutzt werden. Viele Snowbirds aus nördlichen Staaten haben in Florida noch eine Zweitimmobilie.

Zudem wurden Immobilien im Bau als leer stehend gemeldet.

Gemäss dem U.S. Census Bureau ist eine Immobilie

Newsletter 2. Quartal 2011

leer stehend (vacant), wenn niemand dort wohnt, wenn die Befragung stattfindet, ausser die Bewohner sind nur vorübergehend abwesend, oder die aktuellen Bewohner haben einen anderen regulären Wohnsitz. Das letzte würde auf Snowbirds zutreffen.

Zusätzlich wurden im Bau befindliche Immobilien als leer stehend bewertet, falls alle Aussenfenster und Türen montiert und nutzbare Bodenbeläge installiert sind. In den meisten Pressemeldungen wurde diese Definition übergangen. Der hohe Wert wurde nicht entsprechend relativiert. So entstand eine übermässig negative Bewertung der Leerstände.

Florida's Leerstandsrate ist aber trotzdem recht hoch. Arizona hat einen Leerstand von 16%, Nevada von 14% und Kalifornien 8%.

In Florida hatte das Collier County 32 Prozent Leerstände, da Südwest Florida einen hohen Anteil an Snowbirds aufweist. Lee County meldet 30% und Miami-Dade nur 12% Leerstände.

United Realty Group

Silvia Linder
5550 Glades Road
Suite 101
Boca Raton, FL 33431
USA

Telefon: +1-561-922-0001

Fax: +1-561-208-6222

E-Mail:

info@floridatraum.com

Quellen der Beiträge: Florida Realtor – The Business Magazine of Florida Real Estate, verschiedene Ausgaben und Florida Association of Realtors (<http://www.floridarealtors.org>) oder im Artikel erwähnt.

Bitte teilen Sie uns mit, welche Themen im Umfeld Immobilien und Florida Sie besonders interessieren oder wenn Sie den Newsletter abbestellen möchten.