

Vivaldi Real Estate, Ltd.

DOMANDA

Vista la congiuntura favorevole la ns. società sarebbe interessata a prendere in considerazione l'acquisto di unità immobiliari in new yourk da mettere a reddito, Gradiremmo conoscere 1) l'ammontare minimo dell'investimento, 2) la percentuale di resa degli appartamenti al netto delle tasse, 3) se conviene acquistare come persona o come società, 4) il tempo medio di occupazione di un immobile, inoltre ci piacerebbe 5) sapere se è possibile fare operazioni immobiliari di acquisto di immobili da ristrutturare. La ringraziamo cordialmente, ringraziandola per la sua disponibilità

RISPOSTA

Grazie per averci contattato.
Riguardo ai suoi quesiti:

- 1) \$ 500,000 investimento minimo per un investimento come persona fisica (come società i costi di impianto e gestione inciderebbero troppo sulla resa dell'investimento) – si può comprare un condominio anche a meno, ma il gioco non vale la candela. Per un investimento fatto da una società il minimo ragionevole è di \$ 800,000
- 2) 2,5% - 3% iniziale (ndr 2020 1%-5%), ma in 6 anni questo ritorno può facilmente raddoppiare (ndr 2020 e, seppur meno facilmente, in 6 anni il canone potrebbe dimezzare, e' il mercato, bellezza – diceva Gekko nel film Wall Street).

Gli affitti non sono ingessati per 8 anni come in Italia e possono essere aumentati di anno in anno. Comunque si compra per la rivalutazione del bene (che è stata di quasi il 300% negli ultimi 10 anni- ndr 2020 da confermare) e possibilmente la rivalutazione della valuta (ndr 2020 che infatti c'è stata e come!). Inoltre molti clienti comprano per diversificare geopoliticamente le loro fonti di ingresso.

- 3) La società ha dei vantaggi, soprattutto in termini di tasse di successione, ma anche dei costi (circa \$ 4000 per la fondazione e \$ 2000/anno commercialista - ndr 2020- \$3 / 4,000 a certi livelli, ma può essere gestita), se l'investimento supera i \$ 3 milioni le consiglieri comunque di utilizzare una società USA
- 4) Immagino che per 'tempo medio di occupazione dell'immobile' lei intenda chiedermi se si è limitati a periodi minimi statuatori (come in Italia i 4+4), la risposta è no. La maggior parte delle locazioni sono annuali o biannuali con eventuale clausola di rinnovo per un altro anno (a richiesta esplicitata dall'inquilino entro 60 giorni dal termine del contratto).

Da notare che ci sono severe restrizioni per la locazione inferiore a 12 mesi (ndr 2020 e ovunque il divieto assoluto di fare airbnb in spazi residenziali)

I contratti di locazione sono dei veri contratti e vengono fatti rispettare seppure con molto riguardo alle ragioni dell'inquilino. Questa tendenza dei giudici del tribunale proprietari / inquilini rendono estremamente importante la selezione delle persone cui affittare la casa.

Certo gli alti costi di conduzione delle proprietà a New York richiedono di analizzare più rapidamente i candidati all'affitto assumendo qualche rischio in più- e comunque nulla è risk free.

- 5) Alcuni dei nostri clienti hanno seguito delle ristrutturazioni di piccole palazzine con grande soddisfazione economica, ma anche con molto impegno personale e di tempo

Vivaldi Real Estate, Ltd. 692 Madison Avenue (at 62nd Street) New York, New York 10021

*Phone NY +1 212 537 6504 - Phone Milan +39 02 944 21018 - Fax NY +1 212 504 7926 - Fax Milan + 39 02 954 41629
Email: info@vendes.com - URL: www.vendes.com*

Inoltre :

DOMANDA

Quanto si paga di

Condominio

Occorre tener presente che ci sono condomini di tutti i tipi
Nelle spese condominiali sono sempre compresi riscaldamento, acqua calda, pulizie delle parti comuni, assicurazioni, gestione dei rifiuti

In certi condomini le spese comprendono anche refrigerazione estiva, portierato 24 ore, staff di servizio, palestra, a volte piscina, e inoltre sala conferenze, area giochi, sala per proiezioni private, lezioni di yoga, party space, etc.) – in genere solo condomini molto numerosi hanno tutti i servizi ad un costo gestibile, d'altro canto condomini molto piccoli potrebbero trovarsi a non riuscire a fare delle riparazioni alle parti comuni se uno dei condomini non paga

e

Real Estate Tax – per brevità' RET che e' come la nostra ICI + nettezza urbana ndr 2020 come si chiamano oggi questi tributi?)

RISPOSTA

Prendiamo un appartamento tipo di 750 sf (69,5 mq) in un condominio di qualita' medio alta,
paga \$ 750 mese di common charges e \$ 600 / mese di real estate tax (ret = condominio x 0.8)

Traducendo in \$/mq/mese ($750\$/750\text{ sf} \times 10.78$) =
\$10.78/mq/mese = \$ 130 \$/ mq/anno di spese condominiali

Vivaldi Real Estate, Ltd. 692 Madison Avenue (at 62nd Street) New York, New York 10021

Vivaldi Real Estate, Ltd.

Quindi le spese / mq/ anno complessive sono $\$(130 + (0.8 \times 130) = 130 \times 1.8 = 234\$ / \text{mq} / \text{anno}$ per totali \$ 17,550 anno per l'intero appartamento (1462\$/mese)

NOTA SU REDDITIVITA'

Qualora l'affitto le avesse fruttato \$ 3500/ mese
Il rendimento netto sarebbe stato di \$ 2000/mese (circa) o \$24,000 anno Che e' il rendimento che dovrebbe aspettarsi

avendo investito poco meno di \$ 1.2 milioni (reddito locativo iniziale = 2%)

La redditivita' e' basata su numeri ragionevolmente cautelativi ed aumenta liberamente nel tempo (ma puo' temporaneamente diminuire) duplicando il ritorno in circa 5 anni

Vivaldi Real Estate, Ltd. 692 Madison Avenue (at 62nd Street) New York, New York 10021

*Phone NY +1 212 537 6504 - Phone Milan +39 02 944 21018 - Fax NY +1 212 504 7926 - Fax Milan + 39 02 954 41629
Email: info@vendsi.com - URL: www.vendsi.com*