



New York - Miami

guida breve all'investimento immobiliare



NICOLA WOLFF

— 212 one-stop broker —

New York, 15 aprile 2021

Le conseguenze della pandemia hanno investito il tessuto economico e sociale di tutti i paesi causando distruzione di ricchezza, disoccupazione e un aumento generalizzato della povertà. Fattori come l'isolamento sociale, la reclusione in casa e il peso dell'incertezza generale hanno avuto conseguenze sociologiche importanti che hanno contribuito a varie forme di disagio sociale. Con le oltre 550,000 vittime registrate e le rivolte sociali, le ripercussioni della pandemia non hanno risparmiato nemmeno gli Stati Uniti ma un programma di sussidi alla popolazione, di aiuti alle aziende e investimenti strutturali pluriennali ha restituito fiducia nella popolazione e sostenuto la ripresa economica.

Investire nel mercato immobiliare residenziale negli Stati Uniti si conferma una solida scelta d'investimento e di diversificazione del proprio patrimonio.

Nicola Wolff

NICOLA WOLFF

— 212 one-stop broker —

Andamento del mercato immobiliare

primo trimestre 2021

Dopo un 2020 probabilmente tra i più impegnativi che si possano ricordare, il primo trimestre del 2021 ha portato negli investitori nuova fiducia nel mercato immobiliare di New York City. Mentre Manhattan ha vissuto una riduzione del numero di residenti, zone suburbane e località di vacanza non lontano dal centro cittadino hanno vissuto un incremento delle vendite e locazioni registrando importanti aumenti dei valori immobiliari. Movimenti demografici simili si sono inoltre verificati nel sud della Florida dove più di 110 mila newyorkesi hanno trasferito la propria residenza. Dopo tre trimestri di consistenti diminuzioni di prezzo e di volumi scambiati, il primo trimestre del 2021 ha segnato un'inversione di tendenza. Aumento dell'offerta, prezzi più accessibili, tassi d'interesse bassissimi e una ritrovata fiducia in seguito all'annuncio dei vaccini anti-Covid hanno contribuito alle 2,457 vendite registrate durante i primi tre mesi del 2021 segnando un +2.1% rispetto allo stesso periodo del 2021 e in prossimità della media di 2,567 degli ultimi 10 anni. Le compravendite immobiliari di valore inferiore ai \$2M sono aumentate del 5.3% rappresentando il 77.2% del totale delle transazioni. Rispetto al 4Q2020 il numero delle vendite è salito del 28.7% e quasi del doppio rispetto alla primavera scorsa. Le compravendite di unità in nuove costruzioni sono aumentate del 9.2% mentre le rivendite del 1.2%.

NICOLA WOLFF

— 212 one-stop broker —

L'inventario di unità sul mercato si mantiene ancora sostenuto (+18.2%) ma in riduzione del 22.5% rispetto al 4Q2020. Se durante il terzo trimestre dello scorso anno il mercato avrebbe impiegato 20.3 mesi per assorbire l'inventario d'immobili disponibili oggi ci impiegherebbe 8.8 mesi (+56.7%). Il tempo medio di permanenza sul mercato delle unità in vendita che non hanno necessitato aggiustamenti di prezzo è passato da 138 a 53 giorni. Il margine di trattativa è passato dal 7.2% al 4.6% per le unità che non hanno avuto revisione di prezzo, del 13.1% per le unità che hanno subito tagli di prezzo. I principali indici di mercato descrivono ancora una realtà non ancora del tutto ristabilita: il prezzo mediano registrato nel primo trimestre del 2021 è stato del \$1,075,000 (+1.4%) mentre il prezzo medio è diminuito del 9.9% a \$1,387 al piede (il più basso degli ultimi 6 anni). Le compravendite "cash" sono diminuite al 39.3% (dal 52%) spinte dai tassi ai minimi storici mentre gli acquisti condotti da cittadini stranieri sono scesi ai minimi da 7 anni (11.2%). Per il resto del 2021 mi attendo un graduale e costante ritorno agli indici di prezzo e di mercato registrati prima della pandemia ed in corrispondenza della riapertura degli uffici, università e della ripresa del turismo un'accelerazione verso nuovi massimi assoluti.

Sono state le grandi città come New York, Los Angeles, Chicago e San Francisco a soffrire di più la pandemia. Mentre l'esodo dai grandi centri urbani ha infiammato i mercati immobiliari minori, le politiche economiche espansive volute dall'amministrazione Biden avranno come conseguenza un aumento dell'inflazione e dei tassi d'interesse. In uno scenario così delineato è mia opinione che

NICOLA WOLFF

— 212 one-stop broker —

New York preformerà meglio di altri mercati poiché tipicamente dominato da "cash buyers" più che da "mortgage buyers" come sono tipicamente i "millenials" o "first time home buyers".

Durante i primi 3 mesi del 2021 Miami ha registrato un andamento positivo di mercato per l'aumento demografico registrato durante la pandemia. Se dalla California la popolazione si è trasferita in Texas, per fronteggiare la pandemia un numero importante di cittadini di New York ha spostato la propria residenza nel sud della Florida. Ampi spazi a disposizione, clima ideale per stare all'aria aperta e costo della vita (notevolmente) più basso hanno favorito l'arrivo di moltissimi nuovi residenti dal freddo ed affollato nord-est del paese. La domanda di immobili residenziali che ne è conseguita è stata eccezionale soprattutto nel segmento delle ville singole. Durante il 1Q2021 si sono registrati volumi e prezzi record soprattutto nella fascia luxury di mercato. Nei prossimi trimestri mi aspetto un mercato tonico e fino a quando i tassi d'interesse rimarranno stabili non ci saranno ostacoli ad una continua attenzione degli investitori.

Affidarsi ad intermediari qualificati e in grado di seguire il cliente e l'investimento durante ricerca, acquisizione, gestione e dismissione è alla base di ogni strategia d'investimento di successo, scegliere 212 Realty NY significa avere al proprio fianco un operatore professionale in grado di avere accesso a tutto il mercato e di offrire soluzioni su misura e personalizzate d'investimento a New York e Miami.

NICOLA WOLFF

— 212 one-stop broker —



NICOLAWOLFF.COM

Presentazione

Questa è la prima fonte di informazioni in italiano, preparata da un operatore del settore e dedicata a chi, per esigenze personali come il trasferimento della residenza o come forma di investimento, è interessato a conoscere i meccanismi fondamentali del mercato immobiliare di New York e Miami. Gli argomenti sono necessariamente trattati in maniera generica, ma siamo a disposizione per rispondere alle vostre domande e per ulteriori approfondimenti.

NICOLA WOLFF

— 212 one-stop broker —

Manhattan



in quartieri

Upper West Side

Upper East Side

Midtown (West & East)

Chelsea

West Village

East Village

Soho

Tribeca

Lower Manhattan

NICOLA WOLFF

— 212 one-stop broker —



Upper West Side

L'Upper West Side si estende lungo il lato occidentale di Central Park, su cui si affacciano numerosi alberghi, e molte celebrità vivono negli imponenti palazzi che fiancheggiano Central Park West fino alla 96th Street.



10 —

Questo quartiere presenta un paesaggio molto vario: **parchi verdeggianti, pittoreschi isolati residenziali e animate zone di Broadway** che recentemente sono state oggetto di ampi interventi di sviluppo, con l'aggiunta di negozi appartenenti a note catene e di lussuosi condomini. Gran parte dell'area è un paese delle meraviglie dal punto di vista architettonico, con **magnifici palazzi residenziali** come il Dakota e l'Ansonia, e **funzionali edifici pubblici** come la McBurney School ed il Frederick Henry Cossitt Dormitory nei pressi di Central Park West. Le principali attrazioni sono il Columbus Circle, il Lincoln Center, il Natural History Museum ed il Metropolitan Opera House.

Upper East Side

È situato sul lato orientale di Central Park, nei tratti compresi tra la Fifth Avenue e l'East River.



11

Il quartiere vanta la più alta concentrazione di centri culturali di New York, tra cui il celeberrimo **Metropolitan Museum of Art**, con opere che vanno dalla preistoria fino ai giorni nostri, e il **Guggenheim Museum** dove si possono ammirare opere di Picasso, Manet, Chagall, Modigliani e Kandinskij. Grazie a questa concentrazione di centri culturali, il tratto della Fifth Avenue a nord della 57th Street, è chiamato Museum Mile. Oltre ai musei si trovano grandi **attrattive culturali**, come il 92nd Street Y, una vera e propria calamita per gli amanti della letteratura, grazie alle serie di conferenze e letture tenute da autori importanti come Didion e Atwood. Nelle vie dell'Upper East Side si trovano molti degli alberghi e delle dimore più esclusive della città e lungo le vie laterali della Fifth Avenue, verso est fino alla Third Avenue, tra la 57th Street e la 86th Street, sorgono alcuni splendidi palazzi ed **eleganti case in pietra bruna**.

Midtown (West & East)

Costituisce un'area così grande ed eterogenea che nel corso degli anni è stata divisa in quartieri più piccoli, ognuno con un proprio nome.



La parte West occupa l'area a ovest della Sixth Avenue e a nord della 34th Street, fino alla 59th Street (dove si trova l'inizio di Central Park e il Columbus Circle, che oggi ospita l'elegante **Time Warner Center** con i suoi negozi, bar e ristoranti di lusso). All'estremità orientale di quest'area si trova Hell's Kitchen (o Clinton). **Time Square, i teatri di Broadway, Herald Square e Penn Station** sono i simboli di questa zona. **La parte East**, che invece si estende tra la 34th Street e la 50th Street, ma dalla Fifth Avenue all'East River, è leggermente meno animata a livello turistico ma ospita diversi **monumenti famosi**, tra cui Gran Central Station, la Biblioteca Pubblica ed il Chrysler Building, oltre ad importanti alberghi fra i più prestigiosi e rinomati della città. Dallo stile Beaux-Arts all'Art Déco, questa zona del centro vanta **architetture notevoli**. La residenziale Murray Hill è un sub-quartiere di Midtown East. La zona commerciale della 42nd Street, nei pressi della stazione Gran Central Terminal, è caratterizzata da alte costruzioni ad uso **uffici**.

Chelsea

Si estende a nord del Village e del Meatpacking District, dalla 14th Street verso nord fino alla 28th Street, e verso ovest da Broadway fino al fiume Hudson.



13

Avvicinandosi al fiume Hudson, si trovano ancora tanti vecchi capannoni e **case basse ristrutturate con cura**, specialmente nel Chelsea Historic District, che si estende all'incirca tra la West 23rd Street e la West 19th Street nella porzione tra la Eight Avenue e la Tenth Avenue. Ad ovest della Tenth Avenue ci sono la maggior parte delle **gallerie d'arte** della città che hanno sottratto a Soho buona parte dei suoi spazi espositivi. Al confine nord di Chelsea incontriamo **Herald Square**, l'imponente colonnato del **General Post Office**, il **Worth Monument** ed il celeberrimo **Madison Square Garden**.

West Village

Questa zona ha confini poco definiti, ma è costituita principalmente dall'area a ovest della Sixth Avenue, delimitata dalla 14th Street a nord e da Huston Street a Sud.



14 —

Il quartiere è caratterizzato da **vie alberate e bassi isolati residenziali** che vantano una miscela esclusiva di case unifamiliari, caffè e boutique. Quartiere perfetto per passeggiare, e magari anche perdersi, perché è l'unico luogo di Manhattan a non essere organizzato in un reticolo di vie perpendicolari per via della presenza in passato di numerosi sentieri per i cavalli. Più intimo e dall'**atmosfera raccolta** rispetto al confinante Meatpacking District che si allaccia a Chelsea sul lato Nord, caratterizzato da un susseguirsi di locali notturni, Hotels di gran moda, e ristoranti "fancy". Monumento dominante del Greenwich Village è l'**arco di Washington Square Park**.

East Village

Si estende a est della Third Avenue fino all'East River e a nord di Houston Street fino alla 14th Street, con Tompkins Square Park come centro nevralgico.



15 —

Tra i luoghi più interessanti dell'East Village figurano **First Avenue** e **Second Avenue** e **Avenues A e B** tra la 14th Street e Houston street. Tra **negozi di abbigliamento vintage** o di **dischi di seconda mano**, si trovano **ristoranti** che propongono ogni tipo di cucina, comprese quella italiana, polacca, vegetariana, libanese, giapponese, thailandese e indiana. Da non perdere **Colonnade Row**, il Public Theater, il Merchant's House Museum e St. Mark's in the Bowery.

Soho

Houston Street segna il limite settentrionale di Soho, da cui "South of Houston" e il nome Soho. La zona confina con Little Italy in corrispondenza di Lafayette street a est e con Chinatown e Tribeca all'altezza di Canal Street ad ovest.

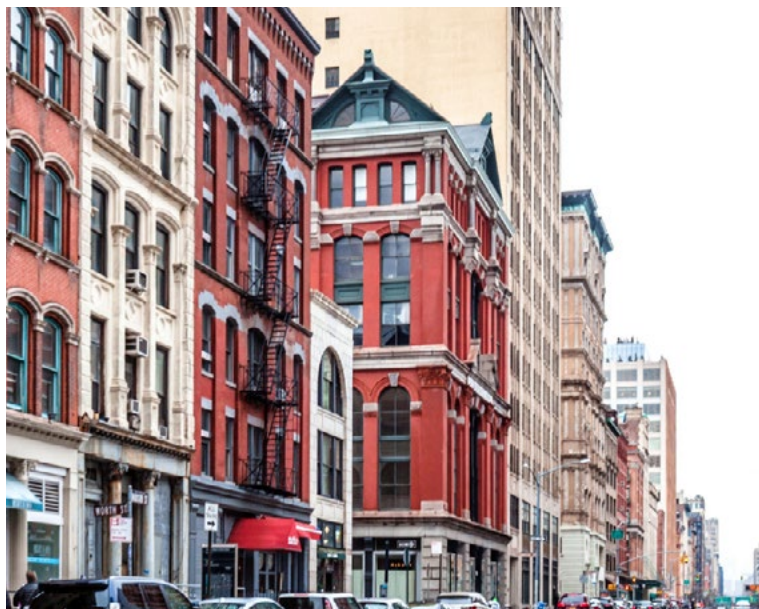


16 —

Soho ha vissuto un processo di trasformazione in quartiere signorile molto simile a quello di Tribeca. Ancora oggi è un susseguirsi di isolati con **edifici industriali** con la facciata in ghisa che risalgono al periodo immediatamente successivo alla guerra civile, quando il quartiere era il principale distretto commerciale della città. A Soho si possono trovare ancora alcune gallerie d'arte, anche se la maggior parte si è trasferita a Chelsea, lasciando il posto a molte **boutique e show room** e a negozi appartenenti a note catene (Adidas, Bloomingdale's, e così via). Passeggiare per Prince Street in un giorno di sole è un'occasione per fare shopping. Soprattutto nei mesi caldi, gli **ampi marciapiedi tra Broadway e la Sixth Avenue** sono **affollati di artisti** locali che vendono gioielli, indumenti, dipinti ed oggetti di artigianato di ottima qualità.

Tribeca

Confina con Canal Street a nord, West Street ad ovest, Chambers Street a sud, e Broadway ad est.



17 —

Questo quartiere dall'atmosfera raccolta comprende **edifici ottocenteschi di interesse storico** e vecchi magazzini che si stanno rapidamente trasformando in condomini. Tribeca fu chiamato così perché si trova in un "Triangle Below Canal Street". Un tempo terreno agricolo, nel corso degli anni Tribeca si è trasformato via via in un importante **centro dell'industria tessile**, specializzato in un mercato di prodotti caseari e in un quartiere popolare con **loft spaziosi e affitti accessibili**, abitato da molti artisti. Da non dimenticare il New York City Fire Museum, Green Street e in maggio il Tribeca Film Festival.

Lower Manhattan

Comprende l'area a sud di Canal Street fino a Battery Park, e include il Financial District e Tribeca. Tra le zone aperte sul mare vi sono South Street Seaport e il New York Harbor, che ospita la Statua della Libertà ed Ellis Island.



Questa zona è brulicante di immagini simbolo come **Wall Street**, **City Hall**, la **Statua della Libertà** che si avvista in lontananza, la **Federal Reserve Bank**, il **New York Stock Exchange** e **Trinity Church** (una delle più belle chiese episcopali di New York). Da non perdere in questa zona è sicuramente **South Street Seaport**, il vecchio porto della città, trasformato in un'area piena di negozi, bar e ristoranti con una suggestiva vista sul ponte di Brooklyn.

Brooklyn

in quartieri

NICOLA WOLFF

— 212 one-stop broker —

Dumbo
Brooklyn Heights
Williamsburg
Park Slope



Dumbo

È una zona in forte espansione che si trova dall'altra parte rispetto al ponte di Brooklyn e prende il nome di Dumbo da "Down Under Manhattan Bridge Overpass".



21 —

Colonizzata e valorizzata nell'ultimo decennio da artisti e designer che hanno trovato spazi e laboratori a disposizione nei vecchi magazzini industriali. Tradizionalmente un paradiso per artisti, grazie ai suoi affitti bassi, la zona si è andata recentemente imborghesendo, con la conseguente crescita dei prezzi. Tuttavia, il quartiere è riuscito a mantenere inalterata la sua **atmosfera bohemien** e lo spirito sperimentale (sebbene non sia necessariamente abitata da artisti squattrinati). Le ex cartiere e i magazzini di un tempo sono stati trasformati in **meravigliosi loft** e **spazi creativi** dove artigiani e artisti indipendenti producono pezzi d'arredamento artigianale e abbigliamento creativo. Affacciato sull'East River, Dumbo vanta una **vista spettacolare su Manhattan e sul Ponte di Brooklyn**. A pochi passi dalle linee A-C e F della **metropolitana** e con il servizio di **The Water Taxi**.

Brooklyn Heights

Si estende da Atlantic Avenue e Clinton Street, e a Nord fino all'East River, dove dal lungomare si gode del miglior panorama sui grattacieli di Manhattan, in prossimità di tre parchi giochi e meravigliosi edifici.



22

A rendere ancor più attraente la zona vi è un **parco di 35 ettari sulla riva dell'East River**, che include spiagge, campi da gioco e aree naturali rivalorizzate. A soli cinque minuti di metrò dal centro di Manhattan, questo luogo d'eccezione è l'ideale per coloro che ricercano il **compromesso tra gli agi e le attrattive di Manhattan e costi più contenuti insieme ad ambienti più spaziosi** in cui poter crescere i propri figli. E se da un lato è vero che durante le ore di punta la metropolitana (che vanta ben nove linee) potrebbe essere affollata di professionisti, dall'altro, Brooklyn Heights, è molto diverso da Manhattan poiché conserva aspetti peculiari e ha mantenuto il **fascino di quartiere**. Le strade sono fiancheggiate da numerose case in mattoni, da altre in stile neoclassico e gotico e da quelle più tipicamente americane, che conferiscono alla zona un'atmosfera che **ricorda la New York di un tempo**.

Williamsburg

Situata nella parte settentrionale di Brooklyn, tra Flushing Avenue, Bushwick e Kent Avenue, è un quartiere in continuo movimento e ricco di contraddizioni.



23

Zona comodamente raggiungibile e ben collegata a Manhattan da Williamsburg Bridge, Brooklyn Bridge, Manhattan Bridge e MidTown Tunnel! ad una sola fermata di metrò da Manhattan (Bedford Av. Linea L). Williamsburg è caratterizzata da professionisti alla moda e artisti in ascesa di diverse etnie. A partire dagli anni '70, e con un intensificarsi del fenomeno durante gli anni '90, una serie di artisti e musicisti hanno iniziato a popolare questo quartiere, attratti dagli affitti contenuti e dai suoi magazzini trasformati in loft, fino a fare di Williamsburg **il luogo più alternativo di New York**. Qui si trovano i migliori locali di musica dal vivo, dove si esibiscono gruppi musicali emergenti. Il quartiere sta vivendo uno sviluppo intenso: **gli ex magazzini e gli edifici ordinari vengono ristrutturati per essere trasformati in nuovi spazi abitativi**, spesso di gran pregio. Numerosi i loft con particolarissimi negozi Vintage, originali mercatini di tendenza dell'usato, **spazi per concerti e gallerie d'arte**, bar e ristorantini ed una spettacolare vista dello skyline di Manhattan dai parchi che sorgono alle rive del'East River, rendono questo quartiere originale ed unico.

NICOLA WOLFF

— 212 one-stop broker —

Park Slope

Come suggerisce il suo nome, l'area più ambita di Park Slope è il suo limite orientale, ovvero l'enorme Prospect Park.



24 —

Progettato dagli architetti che hanno disegnato anche Central Park, impreziosito da un lago e da un antico giardino botanico. **Park Slope è stato incluso nel 2006 nella classifica dei dieci quartieri ecologicamente più sostenibili di Natural Home.** Oltre a questo, il quartiere vanta **numerosi mercati di prodotti alimentari**, spazi verdi e un ottimo sistema di trasporti. È inoltre ricco di edifici abitati da famiglie e giovani single attratti dalla sua atmosfera amichevole e dalla sua diversità, e ha recentemente assistito alla nascita di **numerosi luoghi alla moda e di ristoranti raccomandati.** Dato il forte richiamo di Park Slope e la salvaguardia dei suoi spazi verdi, questo quartiere, **servito da molte linee della metrò** e vivacizzato da numerosi luoghi di svago, sarà da tenere sott'occhio per il suo potenziale di sviluppo.

Miami

in quartieri



Brickell

Edgewater

Midtown and Wynwood

Coconut Grove

Coral Gables

Miami Beach

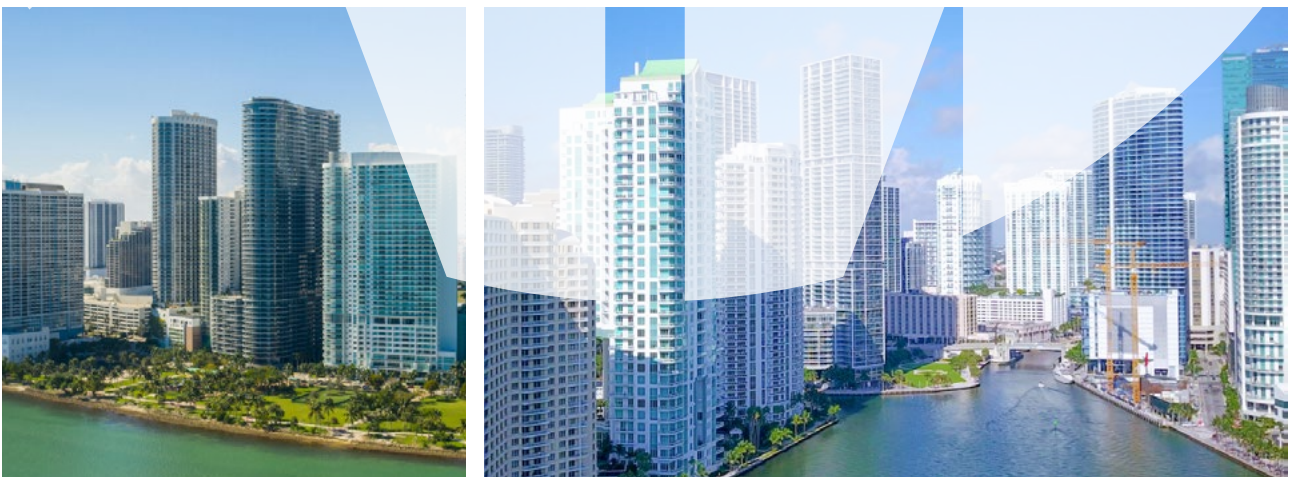
Bal Harbour and Surfside

Sunny Isles Beach

Aventura

NICOLA WOLFF

— 212 one-stop broker —



Downtown Miami

Il centro città di fronte alla celebre South Beach.



Il Downtown non è solo il **fulcro finanziario**, degli affari e governativo, è anche un'area con **musei, negozi, hotel, spettacoli** ed **eventi sportivi**.

Brickell (Downtown Miami)

Brickell è il centro finanziario della città di Miami.



Un quartiere caratterizzato da **edifici commerciali scintillanti e grattacieli di lusso** che dominano Biscayne Bay. I bar panoramici e le griglierie che servono piatti a base di carne e pesce sono meta di banchieri e uomini d'affari, mentre **le gallerie d'arte e le boutique eleganti del Brickell City Centre** attirano una clientela chic di residenti. Incredibile opportunità di investire in una delle migliori posizioni di questa città.

Edgewater (Midtown Miami)

Quartiere principalmente residenziale, Edgewater è situato in una posizione ideale sulla baia tra Downtown Miami e il ricercatissimo Design District.



Si distingue per le sue case storiche dell'inizio del XX secolo. Negli ultimi decenni, la popolazione di Edgewater è cresciuta enormemente, facendo sì che le case e le torri più vecchie siano state rinnovate o abbattute per far posto a nuove case o torri condominiali e all'ulteriore urbanizzazione di questa comunità sulla baia. Edgewater è ora **sede di molti sviluppi condominiali di nuova costruzione che offrono residenze di lusso, servizi in stile resort e ampie vedute della Baia di Biscayne.**

Miami Beach

Dirigenti e celebrità ultra ricchi hanno acquistato sempre più case di lusso a Miami Beach, Indian Creek, Palm Beach e altre enclavi di fascia alta della Florida meridionale.



Soprattutto durante la pandemia, **le vendite di case unifamiliari** a Miami Beach e nelle isole barriera, tra cui Bal Harbour, Bay Harbor Islands, Fisher Island, Golden Beach, Indian Creek, Key Biscayne, North Bay Village, Sunny Isles Beach e Surfside, **sono aumentate del 195%** (percentuale riferita al quarto trimestre del 2020). Miami offre sempre un mercato immobiliare ricco di opportunità, anche in periodi difficili come questo.

Investire

a New York e Miami

Chi può investire

Caratteristiche del mercato immobiliare

Le principali figure coinvolte

Tipologie di proprietà

Parti comuni e servizi

Prezzi

Closing costs per l'acquirente

Spese di gestione

Tasse sul Reddito/Plusvalenze

Locazioni

Procedura di acquisto

FAQ

212Realty New York

Chi può investire

Per acquistare un appartamento a New York non è necessario essere provvisti di visto di entrata negli USA né di permesso di soggiorno.

Gli immobili possono essere intestati a persone fisiche o a società costituite negli Stati Uniti o all'estero, a fiduciarie o a veicoli creati "ad hoc". Non ci sono limitazioni.

Finanziamenti sono disponibili generalmente anche per i non residenti attraverso banche private e istituti finanziari internazionali (con programmi per non residenti).

Caratteristiche del mercato immobiliare

Trasparenza

Il mercato è trasparente, competitivo e con una **notevole tutela di acquirenti e venditori**.

Informazioni

Spesso molto dettagliate, **sono accessibili a tutti gli operatori** del settore.

Collaborazione

Parte venditrice e parte acquirente sono rappresentate ciascuna da un proprio broker limitando i conflitti d'interesse. **Le agenzie e i broker collaborano attivamente condividendo i propri inventari di immobili** sia in vendita che in locazione.

Le principali figure coinvolte

Agente/ Broker immobiliare

In base alle richieste del cliente può selezionare e consigliare tra una miriade di diverse soluzioni di investimento. Ricordiamo che gli intermediari in una transazione immobiliare sono sempre due: uno per il venditore e un altro per l'acquirente. Ciascun broker **ha accesso a tutto l'inventario di immobili presenti sul mercato**. L'agente, inoltre, prepara e presenta l'offerta, negozia il prezzo e le condizioni di vendita con il broker di controparte, invia i documenti all'avvocato e i documenti al condominio.

Avvocato/ Real Estate Attorney

Assieme alla Title Company svolge la funzione del notaio, conduce una “*due diligence*” sui documenti del condominio (statuto e bilancio), **redige il contratto di vendita e supervisiona altri aspetti legati alla transazione**.

Title Company

Similmente al notaio **verifica e garantisce la bontà del titolo di proprietà** accertandosi che sia libero da gravami (ad esempio ipoteche o altri gravami)

Management Company

È la società che amministra il palazzo. Il broker provvede a raccogliere e inviare tutta la documentazione necessaria all'accettazione del nuovo proprietario o inquilino.

Tipologie di proprietà

Co-op

Fenomeno limitato quasi esclusivamente a Manhattan (circa il 70%). Le co-op sono di proprietà di una corporation, i residenti non possiedono proprietà reale ma quote della corporation che attribuiscono il diritto di essere titolari di un contratto di proprietà. (c.d. "Propietary Lease") Quasi il 100% degli appartamenti in Fifth Avenue, Park Avenue, Central Park West e Greenwich Village sono di questa tipologia. **Le co-op nascono come strumento fiscale, poiché le maintenance** (spese di mantenimento) **sono fiscalmente parzialmente deducibili**. Il processo di acquisto è spesso molto lungo, e prevede anche un colloquio con il Comitato di Direzione. Moltissime co-op hanno restrizioni alla locazione a terzi.

Condominio

Tipico delle nuove costruzioni ha regole condominiali più semplici e permissive, anche per la locazione a terzi. **Attribuisce proprietà reale**. L'acquirente riceve il proprio titolo di proprietà e le tasse sono calcolate separatamente per ciascuna unità (particella catastale).

N.B.

A Miami sono presenti solo condomini. Ovvero edifici in cui esistono contemporaneamente più unità immobiliari di proprietà esclusiva di una o più persone, insieme a delle parti comuni, strutturalmente e funzionalmente connesse alle prime.

Landlease

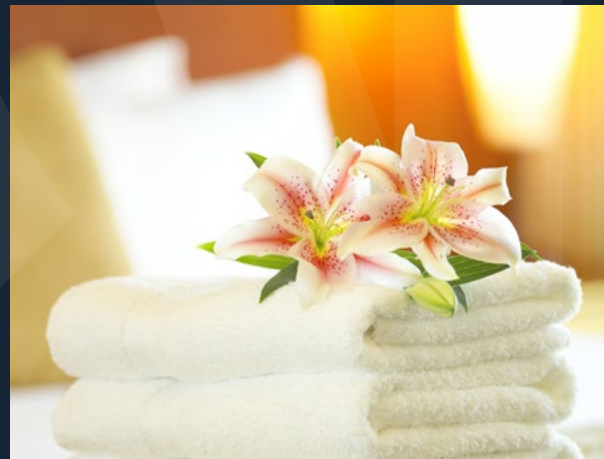
Abitazioni (spesso co-op), **costruite su terreno preso in affitto** (landlease) **per lunghi periodi di tempo**. Normalmente l'affitto del terreno non è fiscalmente deducibile, ma ci sono eccezioni (Battery Park – Pilot).

Townhouse e Brownstones

Edifici indipendenti (in genere monofamiliari) **dove il proprietario è il solo responsabile**. Spesso le townhouses hanno uno spazio commerciale al piano terra (uffici medici ad es.) con giardino sul retro. Alcune townhouses sono state identificate come Brownstone, termine che nasce e si riferisce al colore marrone delle pietre da costruzione tipicamente utilizzate nel passato.

Parti comuni e servizi, c.d. “Amenities”

Sia a New York che a Miami la totalità dei condomini presenta dei servizi e parti **comuni** che spaziano dalla portineria 24h, alla palestra con piscina e centro benessere, lounge, servizio di parcheggio o “car valet”, solarium sul tetto fino ad arrivare a ristorante privato o servizio di conciergerie per qualsiasi tipo di prenotazione, ricerca e prestazione.



Prezzi indicativi

Per un appartamento in Condo in buone condizioni e in una "prime location" di Manhattan.

Studio: monolocale tipicamente tra i 40/55 mq.

New York a partire da \$500,000

One Bedroom: bilocale dai 60 mq ai 90 mq.

New York a partire da \$750,000

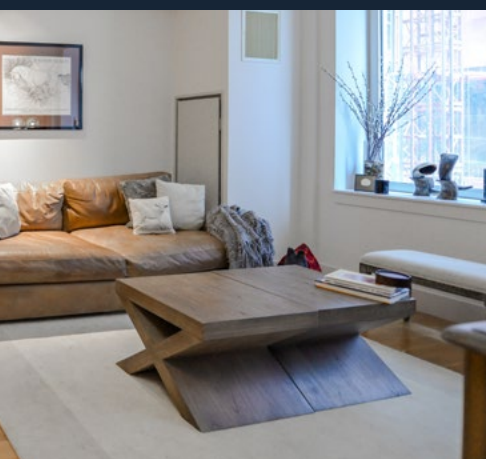
Miami a partire da \$ 250,000

Two Bedroom: trilocale dai 100 mq ai 140 mq.

New York a partire da \$1.500,000

Miami a partire da \$350,000

NB: 1 m.= 3,28 f. | 1 mq.= 10,76 sf. | 93 mq.= 1,000 sf.



Closing costs per l'acquirente di un condominio

Il totale dei closing costs varia tra l'1.5% ed il 3.5% del prezzo a rogito. La differenza è determinata dalla tipologia di venditore (privato o costruttore), dall'importo e dalla presenza di un finanziamento ipotecario.

Avvocato

Per il solo rogito il compenso varia tra i \$2-3,000. Le costituzioni di eventuali società vengono fatturate a parte. **I nostri consulenti sono in grado di offrire soluzioni "all-inclusive"** a partire da \$4,000 (rogito, consulenza, costituzione di società) e sono a completa disposizione di eventuali "terzi" consulenti.

Title Insurance

Garanzia pagata una tantum sulla piena proprietà del bene, libero da ipoteche e vincoli. La Title Insurance non è obbligatoria, ma consigliabile, ad un costo variabile, a seconda del valore di acquisto, tra lo 0.5% e l'1%. **Una primaria società assicurativa garantisce la piena proprietà e in caso di incongruenze si assume l'onere di correggerli o rimborsare l'eventuale danno all'acquirente.**

Transfer Tax

Viene pagata dall'acquirente solo quando a vendere è un promotore/costruttore ("Developer"), e quindi si tratta di un nuovo palazzo o di un primo frazionamento. Negli appartamenti acquistati da una rivendita, la tassa è pagata dal venditore. L'importo, comprensivo di tassazione locale, statale e federale, è di circa il 2% e si paga una sola volta, alla stipula.

Closing costs per l'acquirente di un condominio

Mansion Tax (presente solo a New York)

Se il bene compravenduto è scambiato a un prezzo uguale o superiore al milione di dollari, alla tassa di trasferimento viene applicata la Mansion Tax, pari all'1% del prezzo di vendita; **viene pagata sempre da chi acquista e una sola volta alla stipula.**

Contributi

Generalmente, al nuovo acquirente di un condominio viene richiesto di dare un **contributo "una tantum" al fondo condominiale** depositando due mesilità di spese condominiali **a titolo di garanzia.**

Mutuo

Nel caso l'acquirente si avvalga di un mutuo, incorrerà nella Mortgage Recording Tax, pari a circa il 2% del valore del mutuo a New York, 0,5% a Miami, più il costo di estimo (circa \$ 600) e le spese legali della banca (\$ 500).

Costi agenzia

Per l'acquisto di un immobile a New York o a Miami le commissioni d'intermediazione sono di competenza del venditore. Ciò significa che **quando si compra casa nulla è dovuto a 212Realty New York.**

Spese legate alla gestione

Tasse, spese condominiali, spese di manutenzione (aria condizionata, eventuali malfunzionamenti di elettrodomestici, e così via) e costi di agenzia, vengono pagati dal proprietario e non dal locatario.

Tasse locali o Real Estate Tax

Note come **R.E.Tax** (equivalenti dell'ICI), **sono pagate trimestralmente dal proprietario**; il loro importo varia a seconda dell'ampiezza dell'appartamento, del lusso del palazzo, della posizione dello stabile.

Spese condominiali (Common Charges)

Note come **C.C.**, **variano a seconda del livello dei servizi offerti dal palazzo**, dalle sue "amenities" (servizi), **e dal numero di appartamenti presenti**. Gli edifici più grandi generalmente hanno costi più ridotti per unità abitativa. Le C.C. generalmente comprendono tutti costi tranne le utenze.

Costi di gestione immobiliare

Quando locato a terzi, il costo legato alla gestione immobiliare "chiavi in mano" comprensiva di tenuta della contabilità, preparazione del bilancio e dichiarazione dei redditi, **è equivalente a circa una mensilità di affitto.**

Tasse sul Reddito/Plusvalenze

Tasse sul reddito (Income Tax)

Le tasse sul reddito **vengono pagate annualmente solo sulle proprietà messe a reddito** e sono calcolate deducendo dal reddito lordo (canoni di locazione) i seguenti costi: tutti gli interessi passivi, un ammortamento pari al 3,7% annuo del costo di acquisto per i primi 27 anni, tutte le spese di gestione (comprese spese condominiali, amministrative, riparazioni correnti, eventuali spese telefoniche, di viaggio, legali, pubblicitarie, tasse locali, etc.).

• **In genere, la somma di tutte le deduzioni rende il reddito imponibile molto basso se non nullo.** Su questo (eventuale) reddito imponibile si pagano le tasse sul reddito che variano dal 28% al 37%. In Italia, la legge richiede che il reddito imponibile venga calcolato secondo la legge fiscale americana, quindi in genere molto limitato, e sia riportato in dichiarazione dei redditi (riquadro RW) unitamente alle eventuali tasse già pagate negli USA (anticipo d'imposta).

Tassazione della plusvalenze (Capital Gain Tax)

La plusvalenza è **calcolata sommando al prezzo di vendita tutte le spese di acquisto** comprese quelle legali, eventuali ristrutturazioni, assicurazione di piena proprietà (Title-Insurance), ragionevoli spese accumulate legate all'acquisto e alla gestione (amministrative, vitto, alloggio e trasporto) **e detraendo tutti gli ammortamenti utilizzati.**

• **Sulla plusvalenza calcolata come sopra,** si paga un po' meno del 30% di tasse, SALVO avvalersi del **"Like Kind Exchange 1031"** ovvero salvo acquistare - ovunque negli Stati Uniti - un'altra proprietà simile a quella venduta e di valore non inferiore. In questo caso la tassa è rimandata alla vendita successiva. Questa opportunità può essere usata più di una volta nel tempo.

Locazioni

Quando si tratta di affittare il proprio immobile, le analogie con quanto avviene in altri paesi vanno lasciate da parte.

Questa la procedura tipo:

Il potenziale inquilino deve fornire documentazione attestante il reddito e rispettare certi criteri nel rapporto reddito/canone d'affitto (circa reddito lordo deve essere almeno 35 volte l'affitto mensile), ed **il broker**, attraverso la management company, **compie il cd "credit-check"** a mezzo della lettura della "credit-history" e del "credit-score" per **verificare che l'individuo sia un buon pagatore**, ed il "back-ground check" (casellario giudiziario). Stabilito che si tratta di un potenziale buon inquilino, la stipula del contratto avviene mediante l'utilizzo di un modello prestampato e largamente utilizzato. **La durata media di un contratto di locazione è di 1.5 anni.** In presenza di un inquilino moroso, gli interessi di mora scattano di consuetudine dopo il 5° giorno. Il protrarsi poi della situazione porta all'escussione del deposito di garanzia e all'inizio della procedura di sfratto, che solitamente si conclude in 45 giorni.

N.B.

Spesso accade che, in caso di difficoltà, sia lo stesso inquilino a voler lasciare l'appartamento, perché un eventuale sfratto gli rovinerebbe la "credit history" per molti anni, diventando difficile trovare un altro appartamento in futuro.

41 —

Procedura di acquisto

Prima fase

Individuato l'immobile, **la prima offerta viene fatta dal broker rappresentante l'acquirente**, ed è inferiore di circa il 5-10% rispetto alla valutazione data all'immobile (fair value). Dalla contro-offerta ricevuta dal venditore si determina il grado di flessibilità del prezzo di vendita.

Una volta accettato il prezzo, il contratto di vendita unitamente alla documentazione relativa al condominio (statuto e bilancio del condominio) vengono inviati all'avvocato dell'acquirente per la "due diligence".

Nei 7- 10 giorni successivi all'invio del contratto, l'avvocato invia al cliente un breve memorandum (descrizione e spiegazione della documentazione) che dovrà essere sottoscritto dall'acquirente.

Al termine del 10° giorno, il contratto verrà perfezionato e una caparra del 10% depositata sul conto fiduciario dell'avvocato del venditore.

Seconda fase

Il **"board package"** è un questionario che dovrà essere compilato dal **"candidato-acquirente"** e servirà al board (consiglio di condominio) **per conoscere il nuovo potenziale condomino**. Il board package spesso include: descrizione del candidato, lettere di referenza ed altri documenti. Una volta completato, viene esaminato dal board che emetterà il c.d. "waiver" o rinuncia del diritto di prelazione.

Giunti al 35-40° giorno successivo alla prima offerta, presso l'avvocato del venditore avviene il closing con il passaggio di proprietà e pagamento del restante 90% del prezzo pattuito.

212 Realty New York, one-stop shop

Supporto internazionale per i tuoi investimenti immobiliari a New York e Miami.

Soluzioni personalizzate

Offriamo **soluzioni di gestione immobiliare su misura** per assistere i nostri clienti durante l'intero periodo di proprietà.

Modus operandi

Accompagniamo passo dopo passo i nostri clienti e i loro consulenti, nella valutazione di un investimento immobiliare, attraverso un'approfondita analisi di mercato, l'elaborazione di un business plan e la conoscenza delle opportunità e dei fattori di rischio di ciascun investimento.

Discrezione, fiducia, privacy, professionalità, passione

Siamo partner ideale nella consulenza, intermediazione e gestione di un investimento immobiliare. Discrezione, fiducia, privacy, professionalità e passione sono i cinque pilastri fondamentali del nostro **codice etico aziendale**.

Presenza internazionale

Il nostro posizionamento a New York e Miami ha permesso lo sviluppo di una fitta rete di rapporti professionali e di **consolidate partnership in Italia, Francia, Spagna, Inghilterra, Svezia, Brasile e Australia**.

“we may not be the best,
but definitely
we are not like the rest.”

212Realty New York



*Nicola Wolff,
212 one-stop broker*

NICOLA WOLFF

— **212** one-stop broker —



212 Realty New York

75 Maiden Lane, suite 606
New York, NY 10038

NICOLAWOLFF.COM