



WIRE

WORLDWIDE INVESTMENT IN REAL ESTATE

Mercato immobiliare di Brooklyn

GENNAIO 2019,
CENTRO STUDI WIRE



Mercato immobiliare a New York

Acquistare casa a New York significa acquistare una casa nella città economicamente più sicura del mondo, New York potrebbe essere definita la sicurezza immobiliare per eccellenza.

New York rappresenta la capitale mondiale degli affari e manterrà questo status nel tempo. Investire a New York significa proteggere il capitale e osservarlo crescere nel tempo.

New York comprende cinque diverse divisioni amministrative, precisamente: Manhattan, Queens, Bronx, Staten Island e Brooklyn.

Panoramica di Brooklyn

Brooklyn è il quartiere più popoloso di New York, si stima che oltre 2,6 milioni di persone vivano nell'area.

È sorprendente apprendere che Brooklyn è circa cinque volte più grande di Manhattan in termini di area.

La gente di Brooklyn fa molto affidamento sui trasporti pubblici, poiché si stima che il 65% della popolazione si muova con i mezzi pubblici (trulia.com), questo accade perché il trasporto pubblico è considerato relativamente efficiente e poco costoso.



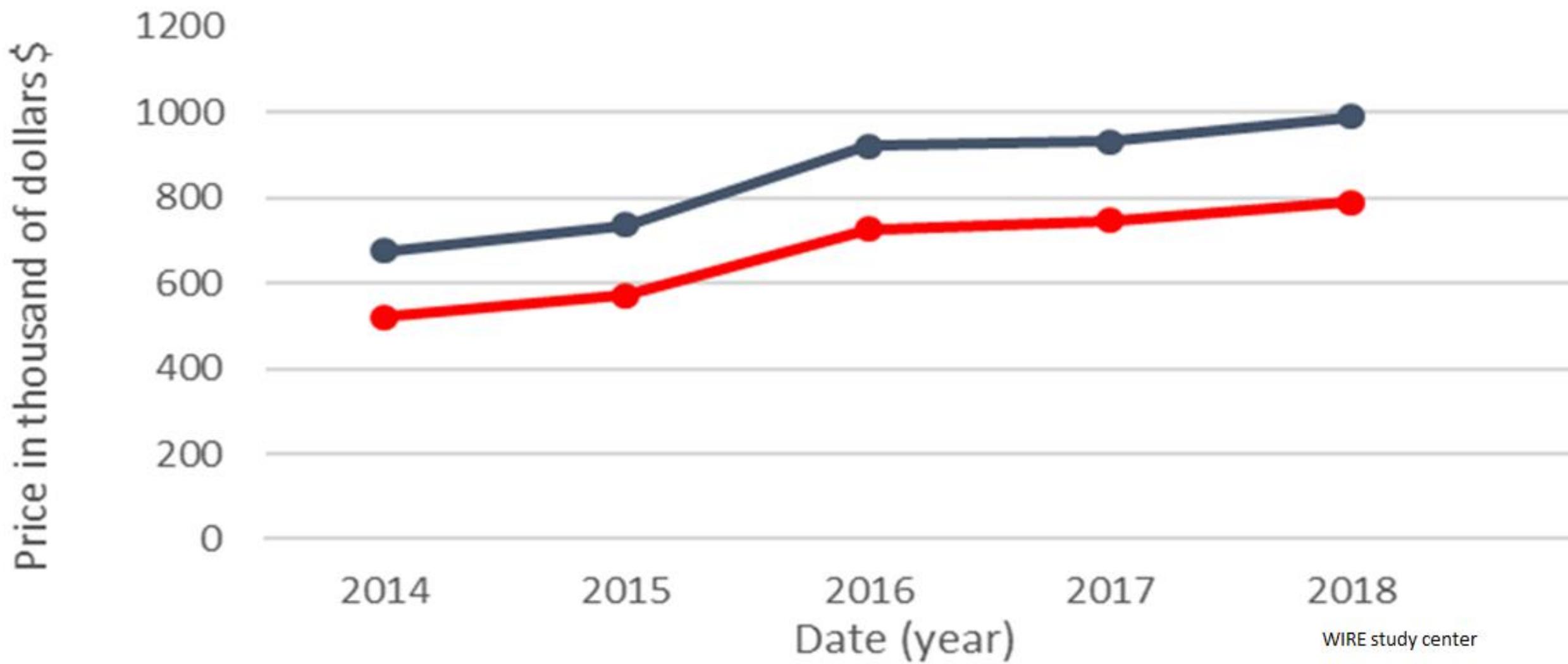
Immobili a Brooklyn

I valori di acquisto degli immobili a Brooklyn sono quasi la metà di quelli di Manhattan, le tendenze del mercato ci portano a pensare che assisteremo a un allineamento dei valori nel prossimo decennio.

Considerando l'efficienza del trasporto pubblico di New York, molte persone che lavorano a Manhattan hanno deciso di vivere a Brooklyn.

Il centro studi WIRE ha deciso di utilizzare i prezzi mediano invece della media come unità di analisi, in modo che i valori anomali che comporterebbero una distorsione del risultato non saranno considerati. I valori medi dei prezzi saranno comunque presentati.

Average and Mean Price change in Brooklyn



WIRE study center

Investimenti a Brooklyn



Possiamo vedere che il prezzo medio e medio per proprietà è aumentato significativamente nel periodo considerato



Il prezzo mediano per proprietà era di \$ 520.000 nel 2014 ed è aumentato fino a \$ 788.000 nel novembre 2018



Ciò ha comportato un aumento medio netto di \$ 268.000 per proprietà, con un aumento del 51% in un periodo di 5 anni



Questi valori rappresentano un'importante opportunità per gli investitori interessati a investire nel medio termine

Diversi tipi di proprietà

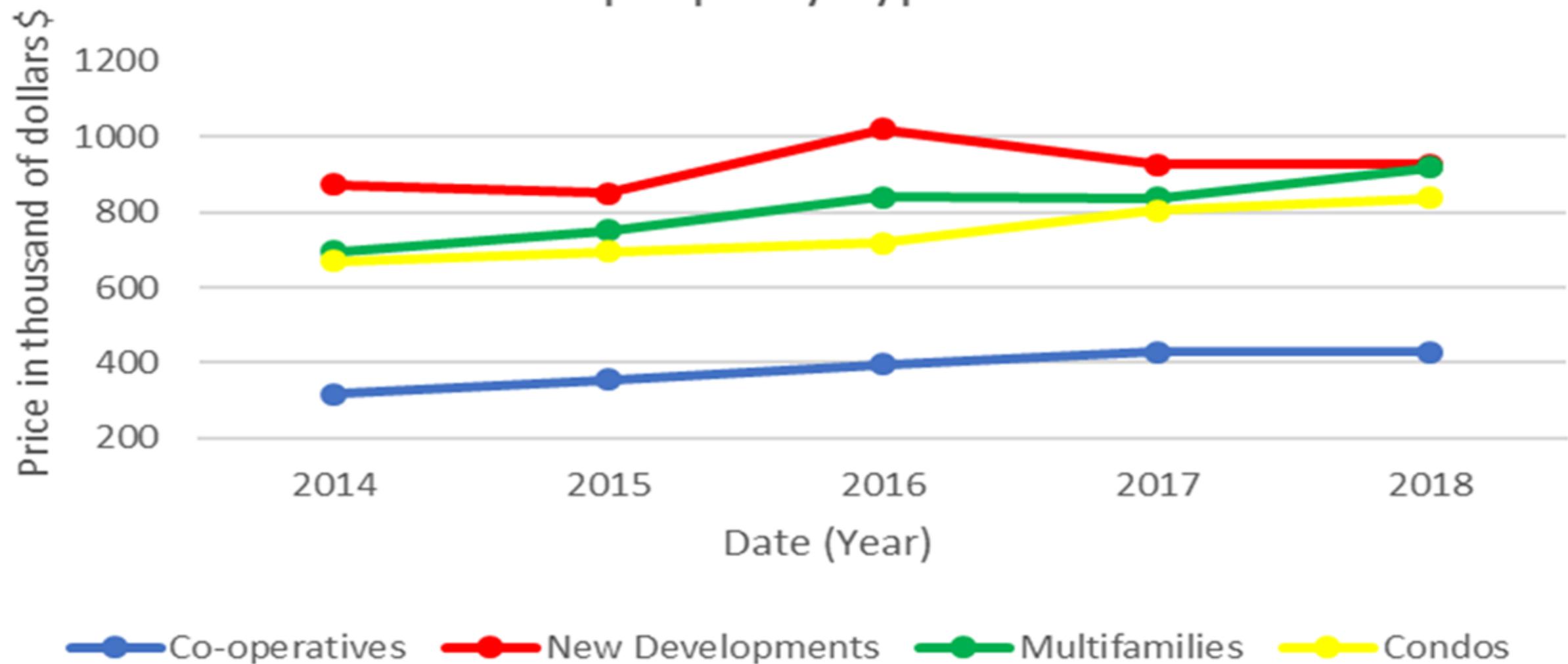
Il mercato immobiliare di Brooklyn è per lo più composto da condomini e edifici cooperativi. Tuttavia, un numero considerevole di case plurifamiliari e nuovi edifici sono presenti.

I giorni medi in cui una proprietà rimane in vendita sono 89 giorni, questo significa che le proprietà sono vendute abbastanza rapidamente e non rimangono sul mercato a lungo.

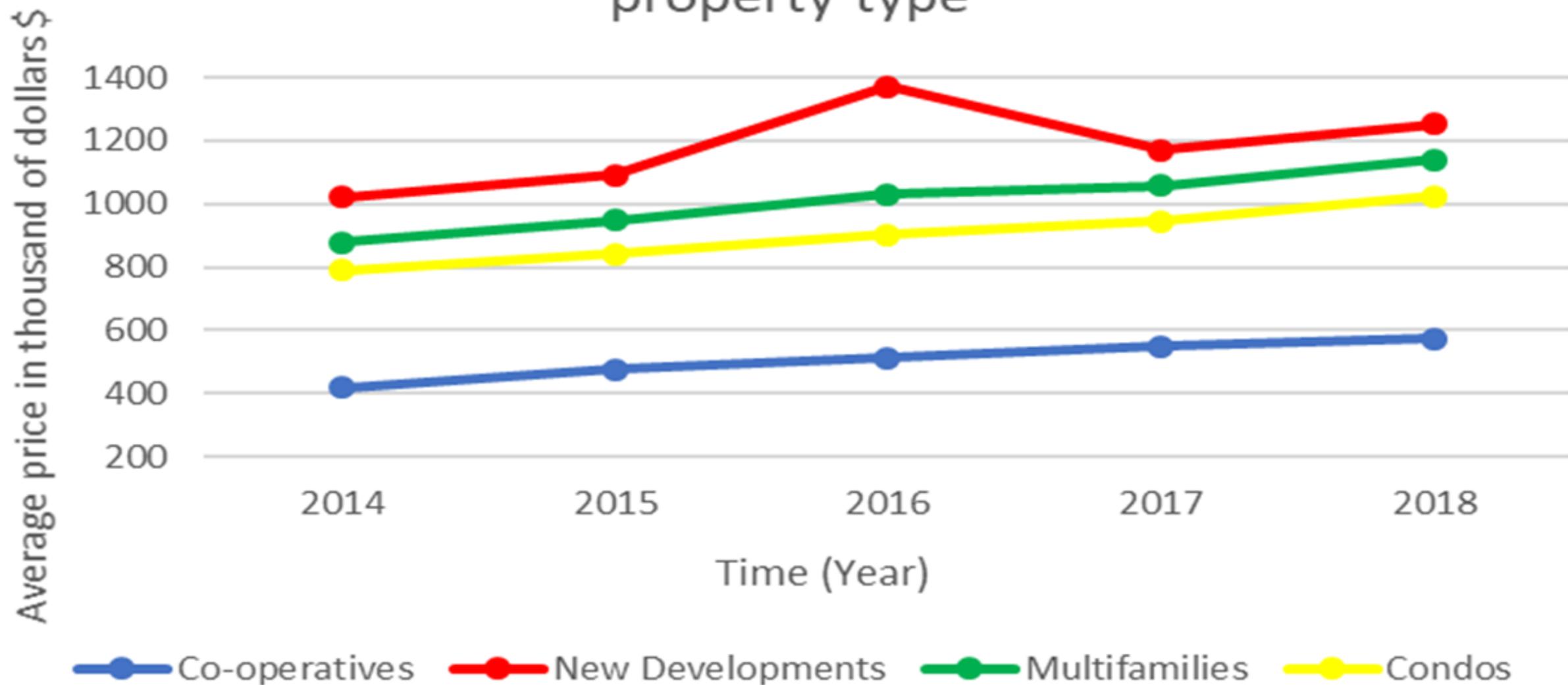
I valori di acquisto a Brooklyn sono quasi la metà di quelli a Manhattan, le tendenze del mercato ci fanno pensare che assisteremo ad un allineamento dei valori nel prossimo decennio

Following, we will analyze the evolution of price over the years for each type of property present in the market.

Comparison of Median Price according to property type



Comparison of Average Price according to property type



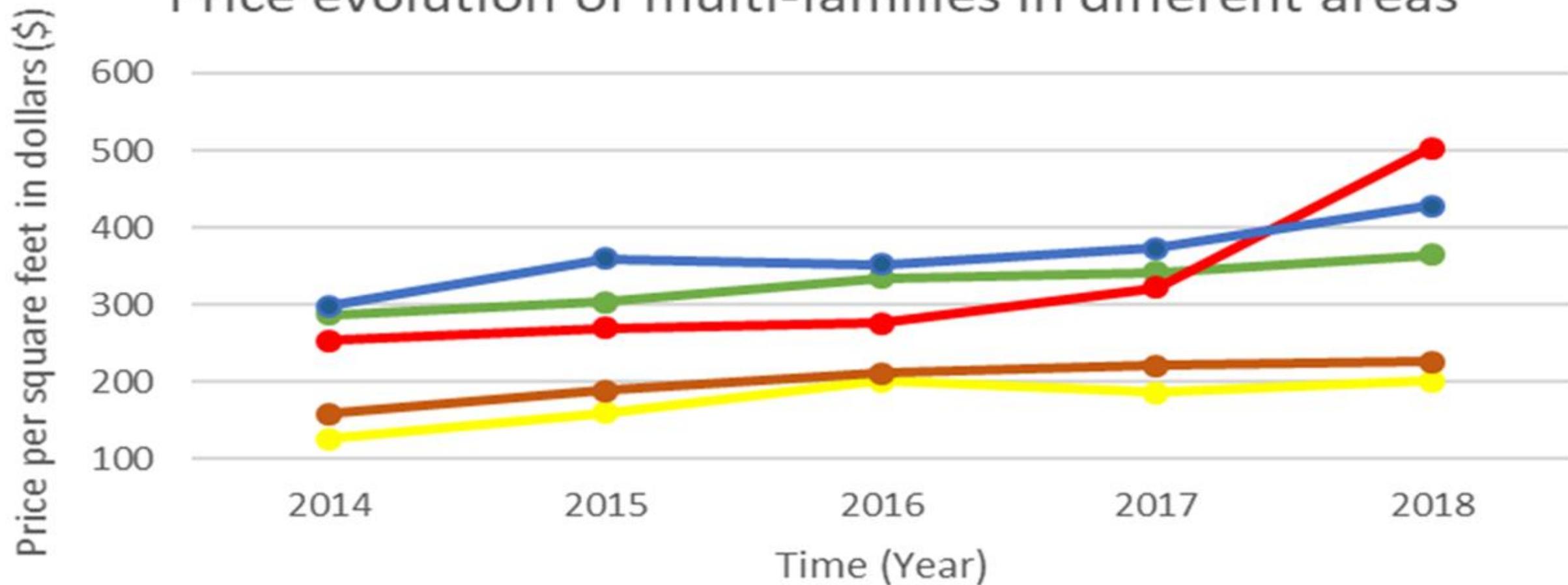
Immobili multifamiliari

Gli immobili multifamiliari sono una classificazione di abitazioni in cui più unità abitative separate per abitanti residenziali sono contenute all'interno di un complesso. Le singole unità, tuttavia, non possono essere vendute separatamente.

L'acquisto di un edificio multifamiliare è un buon investimento in quanto le singole unità potrebbero essere facilmente affittate per ottenere un ulteriore reddito.

Inoltre, un edificio multifamiliare può essere convertito in un condominio attraverso una conversione in condominio. Questa conversione può aumentare considerevolmente il valore della proprietà in quanto singoli condomini possono essere venduti separatamente successivamente, aumentandone significativamente il valore per piede quadrato.

Price evolution of multi-families in different areas



Investimenti in immobili multifamiliari



Il prezzo per piede quadrato è aumentato significativamente negli ultimi 5 anni



La variazione maggiore si è verificata a Sunset park, dove il prezzo per piede quadrato era di \$254 nel 2014 e ha raggiunto \$503 alla fine del 2018

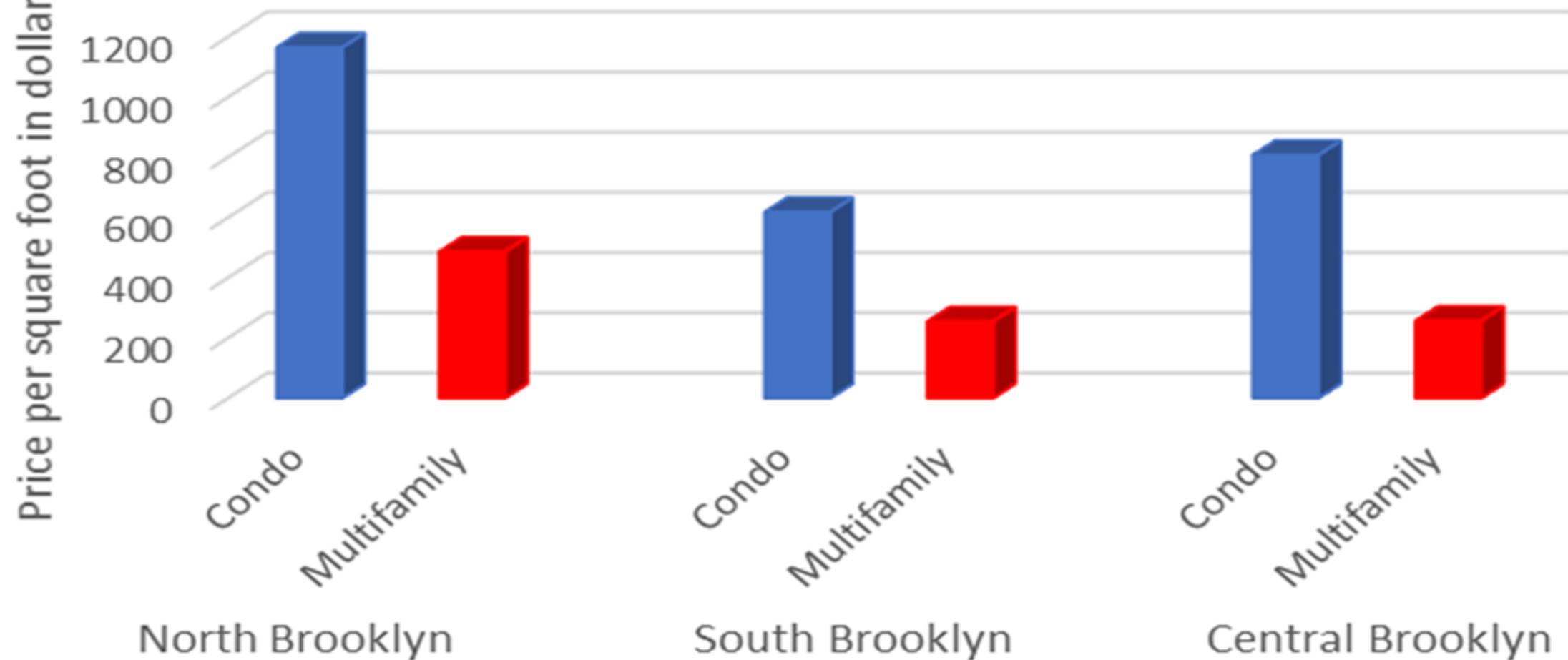


Ciò ha comportato un aumento medio netto di \$ 249 per proprietà, con un aumento netto del 98%



Tuttavia, ogni area è aumentata di valore nel periodo considerato, il che significa che la crescita dei prezzi sta avvenendo nell'intero distretto

Price of condos and multi-families compared



Condomini o immobili multifamiliari?

Possiamo vedere che dal grafico precedente i prezzi dei condomini sono molto più alti rispetto ai prezzi degli immobili multifamiliari.

Ciò accade poiché le singole unità non possono essere vendute in una proprietà multifamiliare e perché i prezzi dei condomini devono coprire i costi per la conversione del condominio.

Nelle zone del nord e del centro di Brooklyn i prezzi medi dei condomini sono molto più alti dei prezzi degli edifici multifamiliari.

Dalla nostra esperienza nel settore immobiliare, abbiamo stimato che la conversione di un condominio a Brooklyn ha un costo di circa \$ 350 per piede quadrato, il che implica che si potrebbe ottenere un grande profitto convertendo l'edificio multifamiliare in un condominio e vendendo le singole unità separatamente.

Williamsburg

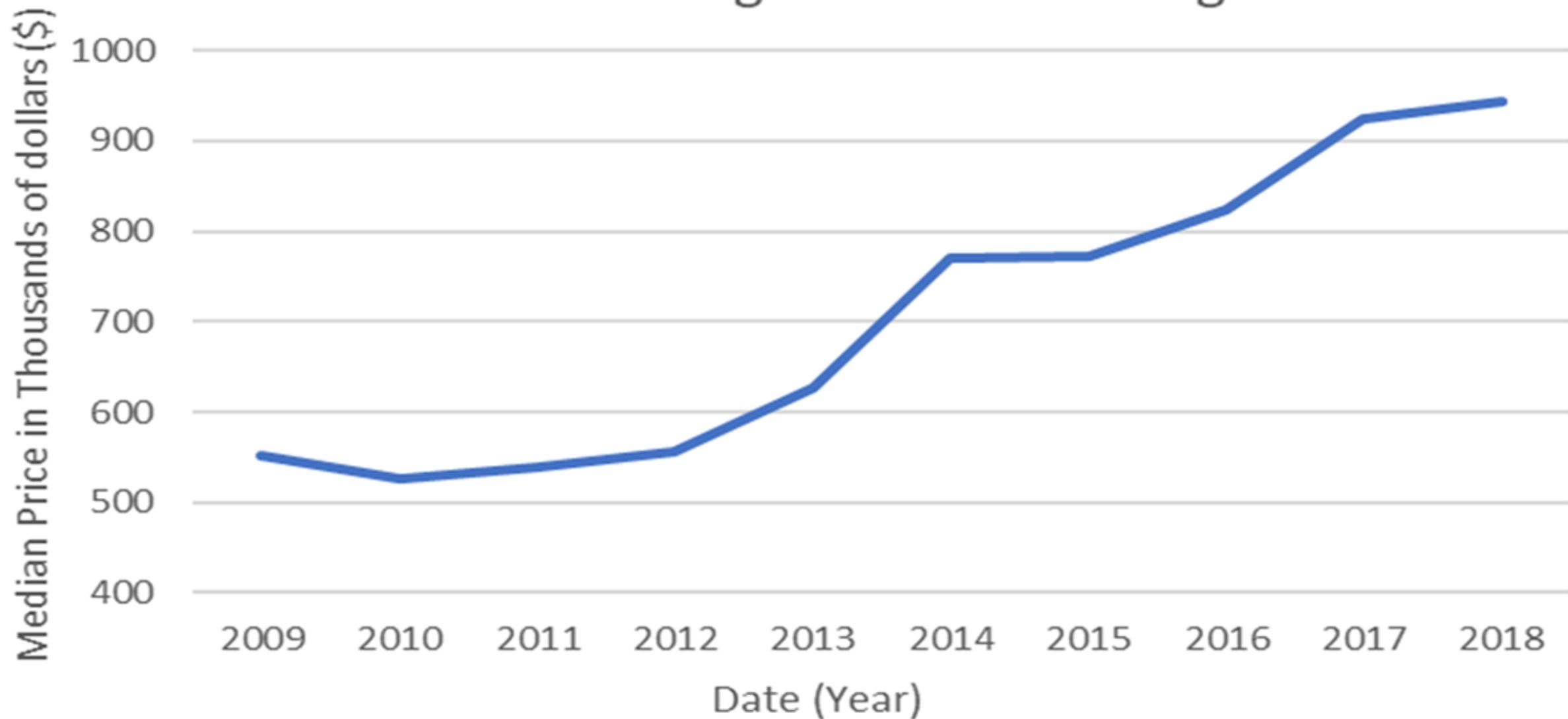
Williamsburg è uno dei quartieri più costosi di Brooklyn, grazie alla sua vicinanza a Manhattan e alla sua impressionante vista, molto apprezzata dagli investitori.

I prezzi a Williamsburg sono più alti rispetto a quelli di altre aree di Brooklyn poiché è stata la prima area in cui inizialmente si è verificato il processo di rivalutazione immobiliare.

È probabile che i valori nelle altre aree di Brooklyn saranno influenzati da una variazione di prezzo simile a quella verificatasi a Williamsburg.

I valori di acquisto degli immobili a Brooklyn sono quasi la metà di quelli di Manhattan, le tendenze del mercato ci portano a pensare che assisteremo a un allineamento dei valori nel prossimo decennio, rappresentando una grande opportunità per gli investitori.

Median Price change in Williamsburg over time



Conclusione

Secondo la nostra ricerca, riteniamo che i prezzi delle proprietà a Brooklyn si allineeranno a quelli di Manhattan nel prossimo futuro.

In particolare, pensiamo che i quartieri di Bushwick, Flatbush, Bedford-Stuyvesant, East New York e Sunset Park si rivaluteranno nel prossimo decennio in modo simile a quello che è successo a Williamsburg, dove i prezzi ora sono già simili a quelli di Manhattan.

Concludendo, crediamo che gli investimenti immobiliari a Brooklyn siano una grande opportunità per gli investitori stranieri in quanto i valori delle proprietà sono destinati ad aumentare.