

INVERTIR EN NEW YORK - UN NEGOCIO SEGURO -

¿Por Qué invertir en la ciudad de Nueva York?

Conocida como la capital del mundo y ciudad más importante de los Estados Unidos de América, Nueva York, ofrece unos de los mercados inmobiliarios de más alto standing en el mundo. Su sector inmobiliario está ligado al lujo y la exclusividad de sus viviendas así como los edificios emblemáticos que pueblan cada rincón de la ciudad.

Sin embargo esta ciudad centenaria, meca de las compras, los artistas y mezcla de razas y culturas no se ha librado de la crisis inmobiliaria que ha azotado fuertemente a todo el país. Sin ir más lejos las ventas descendieron más de un 60 % los últimos años, y han caído los precios en más de un 40 %.

Es por todo lo anteriormente mencionado, que los inversores, ávidos de este tipo de escenarios que favorecen realizar excelentes inversiones, se hayan lanzado a invertir en la que fue, es y será capital del mundo y meca del mercado inmobiliario.

Razones para invertir:

- Meca internacional de negocios.
- Ciudad más importante de USA.
- Sector inmobiliario consolidado.
- Excelente sistema financiero.
- Plena seguridad jurídica.
- Conversión €\$ muy favorable.
- Alta rentabilidad por alquiler

Nueva York es, sin duda, uno de los mercados de referencia, no solo en el sector que nos ocupa, el inmobiliario, sino en casi todos los sectores. Es un marcador sensible, que aún estando expuesto como el resto de los mercados a posibles ataques y padecer situaciones complicadas, se recupera con mayor facilidad y soporta de manera más desahogada los malos momentos.

Antes de comprar una vivienda en New York, es importante diferenciar entre los diferentes regímenes de propiedad que existen. Básicamente existen tres fórmulas que son las más utilizadas:

1- **Condominio** (comúnmente denominado “Condo”)

Un condominio es una vivienda dentro de un edificio en régimen de comunidad de propietarios (igual que España). Hay una cuota mensual de comunidad para el mantenimiento de las zonas comunes. Estas suelen incluir las áreas de esparcimiento, tales como, piscinas, jardines, salones sociales, en función de las dotaciones de cada inmueble.

2- **Cooperativa** (denominada “Coop”)

Una cooperativa es una asociación autónoma de propietarios de un edificio que se han unido voluntariamente para formar una organización democrática cuya administración y gestión debe llevarse a cabo de la forma que acuerden los socios, salvaguardando sus intereses. Su intención es hacer frentes a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes haciendo uso de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada.

Los socios constituyen una serie de reglas para definir quienes pueden ser propietarios dentro del edificio. Entrevistan a clientes potenciales y deciden sin tener que rendir cuentas y con plena autonomía. Las reglas básicas suelen incluir o vetar el acceso a la propiedad a los siguientes grupos de personas: inversores, extranjeros sin residencia permanente en EEUU, segundas residencias para poner en alquiler...se centran en familias americanas que busquen una residencia habitual.

En consecuencia estas viviendas suelen ser más económicas que las viviendas tipo condo, las anuncian en prensa local, inmobiliarias y páginas web. Es un sistema interesante únicamente para primera residencia, como inversión tiene muchas limitaciones.

3- **Condo Hotel** (es un activo híbrido entre hotelero y residencial)

Se trata de un hotel donde todas o parte, de sus habitaciones son vendidas a inversores y clientes particulares. El propietario cede su unidad en explotación al hotel a cambio de una renta, que puede ser garantizada o compartiendo beneficios y en plazos de tiempo estipulados, que puede ser desde uno, a varios años, renovable, además de un derecho de uso de su unidad en periodos estipulados. El propietario puede vender su unidad en cualquier momento.

FIGURA DEL BROKER

El mercado de NY y en general de todo EEUU es diferente al Español. En el mercado americano, existe la figura del broker, puesto que los promotores no comercializan directamente ni tienen contacto directo con el cliente final. Todo el proceso de venta se canaliza a través de brokers (consultoras inmobiliarias) que son las que implantan la estrategia comercial para vender dichas viviendas. Los brokers son puntos de venta oficiales, y por lo tanto no incrementan los precios ni cobran ningún tipo de comisión al comprador. Serán su principal aliado, y le asistirán en todo el proceso de compra.

IMPUESTOS DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

*En la compra:

Transfer Taxes: 1,825 % (aproximadamente sobre el precio de compra)

Mortgage recording Tax: 1,925 % en el caso de solicitar financiación.

Honorarios representante legal: 2.000-5.000 USD.

*En la venta:

Si vende como persona física, un 30 % sobre la plusvalía.

Si vende con LLC, un 15 % sobre la plusvalía.

En alquiler:

Con el objetivo de alquilar, es más aconsejable hacerlo como sociedad, ya que a efectos fiscales seríamos tratados como un ciudadano americano y podríamos acceder a un gran número de desgravaciones, por mantenimiento, acondicionamiento, viajes... No obstante cada caso debe ser tratado de manera independiente.

Comprar una vivienda para alquilar es uno de los principales objetivos de inversores y particulares, puesto que es uno de los mercados de alquiler que marca las cuotas más elevadas en todo el mundo. Las rentas varían mucho en función de la ubicación, singularidad del edificio, dotaciones, etc...

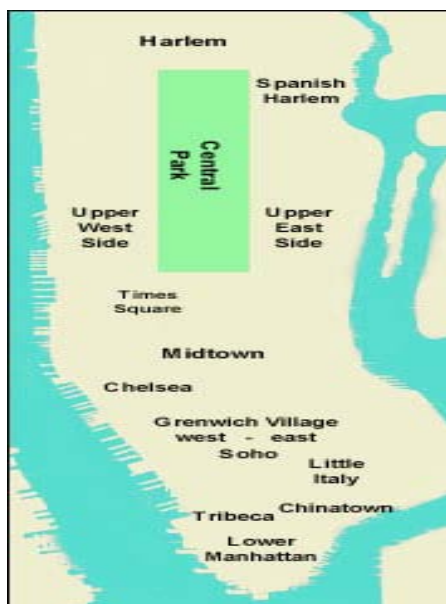
*Los gastos referenciados son siempre aproximados y cada caso hay que estudiarlo de manera concreta.

A continuación ofrecemos un cuadro con la media de rentas en función de la ubicación del apartamento.

MEDIA DE ALQUILERES POR ZONA				
ZONA	ESTUDIO	1 HABITACION	2 HABITACIONES	3 HABITACIONES
Downtown	3.500 USD	4.400 USD	6.250 USD	7.250 USD
Midtown East	3.100 USD	4.400 USD	6.500 USD	7.250 USD
Midtown West	2.925 USD	4.050 USD	5.750 USD	6.500 USD
Upper East Side	3.500 USD	4.750 USD	7.250 USD	7.600 USD
Upper West Side	2.625 USD	4.250 USD	6.500 USD	6.300 USD

Los Vecindarios de Manhattan

La Isla de Manhattan es el corazón comercial y de negocios de la Ciudad de Nueva York, tiene aproximadamente 20 kms (12 millas) de largo por 5 kms (3 millas) de ancho. Esta vasta zona metropolitana está dividida en varios diferentes distritos o comunidades. Cada una tiene un carácter y atmósfera diferentes. Aquí se describen brevemente algunos de los vecindarios más importantes de Manhattan.



Mapa de Manhattan

Lower Manhattan

Esta es la parte mas al sur de la Isla de Manhattan. Abarca a Battery Park, el Distrito financiero, incluyendo la Bolsa de Valores de Nueva York, y el South Street Seaport. Es eminentemente comercial pero encontramos también algunos buenos restaurantes. En los muelles del Lower Manhattan puede tomar el ferry a Staten Island o a la Estatua de la Libertad.

El Barrio Chino (Chinatown)

En el vecindario alrededor de la intersección de las calles de Canal y Mott, en el centro, encontramos una de las mas grandes concentraciones de Chinos viviendo fuera de Asia. Sería mas apropiado llamarlo "Asiatown" ya que hoy en día incluye muchos inmigrantes de Korea, Tailandia, Vietnam, Malasia y otros países Asiáticos. Chinatown es famoso por sus restaurantes baratos, en los cuales encontramos toda clase platillos de la cocina China, por sus tiendas de productos Asiáticos y sus tiendas únicas de artículos Orientales.

La Pequeña Italia (Little Italy)

A la comunidad justamente a un lado del Chinatown al norte Canal Street alrededor de las calles de Mulverry y Spring, se le conoce como Little Italy. En ella encontramos muchos restaurantes en donde se sirven platillos de varias regiones de Italia. Algunas escenas de la película "El Padrino" fueron filmadas aquí.

La Villa de Greenwich (Greenwich Village)

Esta villa se extiende a través de Manhattan desde la 14th Street hasta la Houston Street con el distrito de Broadway dividiéndola en dos distritos diferentes conocidos como el East Village y el West Village. El East Village se conoce por sus bares "punk" de rock, cafés "funky", teatros experimentales y sus boutiques a la moda. En las tres calles alineadas del West Village encontramos melodiosos clubs de jazz y acogedores departamentos que ayudan a crear la atmósfera de un pequeño pueblo anidado en una gran ciudad.

Tribeca

De la palabras en inglés TRIangle BElow CAnal street obtenemos el nombre de Tribeca, se encuentra en la frontera con Broadway y West Street. Fue alguna vez el distrito industrial de la Ciudad Nueva York pero sus fábricas han sido convertidas en departamentos y condominios que ahora atraen a famosos residentes como Robert DeNiro. En él encontramos muchos famosos restaurantes.



Galería de Arte en SOHO

Soho

Esta vecindad que está sur de la calle de Houston (South of Houston street) con su arquitectura del arrabio del siglo XIX, tiene muchas galerías de arte, boutiques y de una variedad de restaurantes.

Midtown

Generalmente al área entre la 34th street y el extremo sur del Central Park se le conoce como el Midtown. Se extiende a través de Manhattan desde el East River hasta el Times Square y el Distrito Teatral en el lado oeste. Es el centro principal de negocios, comercial y de compras de la Ciudad de Nueva York. En él encontramos el edificio del Empire State, el Centro Rockefeller, las Naciones Unidas, la Catedral de San Patricio y muchas tiendas bien conocidas.

Central Park

Este vasto cuadrángulo de pasto y árboles que se encuentra en el centro de Manhattan, ofrece gran cantidad de caminos, paseos a caballo, patinaje sobre hielo, botes en lagos, ciclismo, patinaje en ruedas y muchas otras facilidades para practicar deportes.

Upper East Side

El vecindario en las orillas de el East Side del Central Park, desde la 59th Street hasta la 96th Street, se le conoce como el Upper East Side y alberga el hogar de muchas personalidades acaudaladas y socialmente prominentes de Nueva York. El Museo de Arte Metropolitano, el Museo Guggenheim y muchos otros excelentes museos se encuentran en esta zona. También se le conoce por su tiendas exclusivas y finos restaurantes.



La Villa de Greenwich (Greenwich Village)

Upper West Side

En el lado opuesto del Central Park, se encuentra el vecindario del Upper West Side entre el Columbus Circle y la 110th Street. En él encontramos el Lincoln Center for Performing Arts y el Museo Americano de Historia Natural. Esta exclusiva área es el hogar de muchos músicos, actores y celebridades. Hohn Lennon vivió aquí hasta su muerte en las cercanías del Central Park. Se le conoce por sus lugares fantásticos para comer e ir de compras.

Harlem

A la parte superior de Manhattan entre la 110th Street y la 165th Street, se le conoce como Harlem. Es el hogar tradicional para la gran comunidad Afro-Americana y en ella encontramos el Teatro Apollo. La sección sureste alberga predominantemente vecindarios de hispanos y es conocido como el Spanish Harlem.

COMPRA PARA ALQUILAR

Una vez decida la opción de alquiler, nuestro Property Management se ocupará:

1. Enseñar el apartamento a los posibles clientes.
2. Entrega de llaves a los nuevos inquilinos.
3. Limpieza y puesta a punto del apartamento.
4. Resolución de los problemas del apartamento.
5. Control de los servicios varios de electricidad y cableado.
6. Gestión de pago de las cuotas de comunidad e hipoteca.
7. Domiciliación de las rentas en su cuenta bancaria.

Hay que tener en cuenta los gastos que habrá que deducir a la cuota de alquiler, la comisión del property management, que será entre un 15 %-20 % de la cuota, las “maintenance fees”

FINANCIACION

El Ministerio de Economía y Hacienda de España, eliminó los controles de cambio en el año 2000. No existe límite de inversión.

En los Estados Unidos, el dinero que proviene del extranjero tiene que estar legalmente justificado y un origen debidamente identificado. A partir del año 2001 se establecieron unos controles muy estrictos (Patriot Act) de información sobre fondos ingresados en los Estados Unidos de América provenientes de otros países. Por ello los bancos americanos han endurecido sus controles sobre la procedencia y justificación del dinero extranjero. En el caso de que un español quiera adquirir una vivienda en Estados Unidos y quiera financiación, los bancos harán un estudio de solvencia y en el mejor de los casos aceptarían financiar hasta un 60 % de la operación.

Los requisitos presentar son:

- Contrato de trabajo y tres últimas nóminas.
- Vida laboral.
- Última declaración de la renta.
- Copia DNI y Pasaporte.
- Carta de recomendación de su banco.
- Declaración de patrimonio.
- Hay que rellenar un sencillo documento con preguntas personales y motivacionales.

El bien y solo el bien responde como garantía. El tipo medio actual utilizando el libor como índice de referencia está en torno a un 4 %.