

Appartamenti Regina. – Manchester – Rendita immobiliare c.a. 9%

Progetto

Location: Salford, Manchester.

No. unita: 28 appartamenti: 20 trilocali ed 8 bilocali

Piani: 3

Blocchi: 4

Parking: 14 postazioni private custodite per trilocali a £15,000

Tipologia di proprietà: Leasehold – 250 anni – 5gg (22/07/2016)

Arredamento: Non incluso. Sarà possibile acquistare al momento del rogito un “pacchetto immobili” dal costruttore o si potranno acquistare mobili da terzi

Stato: Restauro di un edificio vintage dell’epoca vittoriana con peculiarità veramente sbalorditive:

Blocco D: Completamento lavori previsto dicembre 2018

Blocco C: Completamento lavori previsto gennaio 2019

Blocco B: Completamento lavori previsto febbraio 2019

Blocco A: Completamento lavori previsto marzo 2019



L'Investimento Immobiliare

Prezzi: £168,000 – £275,000

Tipologia: Bilocali e trilocali duplex con balcone o giardino

Dimensioni: 54-91m²

Prezzo medio/m²: c.a. £2,900/m² – £3,100/m²

Rendita affitto: c.a. 6%* lordo annuo – c.a. 5% al netto da costi di gestione – pagata ogni 3 mesi posticipatamente

Rendita immobiliare a 4 anni 2019-2022: c.a. 9%* stimato

Rivendita: Gli appartamenti possono essere venduti sul libero mercato prima o dopo il rogito

Uso Personale: Sì. Qualora non si voglia affittare l'immobile

Mutuo: disponibile

Garanzia costruzione: 10 anni – Advantage

Modalità di pagamento:

- Deposito di Prenotazione: £5,000
- Spese amministrative: £750
- Importo pagabile al preliminare: 30% – (£5,000)
- Saldo al rogito: 70%

Note:

- Appartamenti a reddito in comunità privata recintata e circondata da giardini anteriori e posteriori recintati
- Parcheggio custodito in loco
- La società di costruzione ha uno storico di 27 anni ed ha costruito un portfolio del valore di c.a. £240 milioni
- Un edificio storico abbinato alla comodità della vita in città
- Bastano appena cinque minuti per raggiungere il centro di Manchester, una delle città più vibranti e cosmopolite del mondo.
- I fondi possono essere utilizzati solo per il restauro dell'edificio e vengono rilasciati a stadio avanzamento lavori

Rendita Immobiliare

Spese Condominiali (Service charge): c.a. £1.52-2.10/ft2 annuali (c.a. £16-£23/m2)

Affitto del terreno (Ground Rent): £300/annue – includono assicurazione dell'edificio

Spese gestione affitto: 8% dell'affitto lordo

STIMA RENDITA IMMOBILIARE BILOCALE O TRILOCALE DOPO 4 ANNI

Tipologia immobile	Bilocale	Trilocale
Prezzo	£152,000	£210,610
Affitto mensile	£750	£1,050
Rendita immobiliare lorda annuale	£9,000	£12,600
Rendita immobiliare lorda annuale %	5.92%	5.98%
Spese condominiali annuali	£815	£1,560
Affitto terreno annuale	£300	£300
Gestione affitto 8%	£720	£1,008
Costo totale	£1,835	£2,868
Rendita immobiliare netta annuale	£7,165	£9,732
Rendita immobiliare annuale	4.71%	5.06%

Incremento valore affitti 2019-2021 dati JLL

2020	Bilocale	Trilocale
Affitto mensile incrementato dati JLL 3%	£773	£1,082
Affitto annuale	£9,270	£12,978
Spese condominiali annuali	£815	£1,560
Affitto terreno annuale	£300	£300
Gestione affitto 8%	£742	£1,038
Costo totale	£1,856	£2,899
Rendita immobiliare netta annuale	£7,414	£11,418
2021		
Affitto mensile incrementato dati JLL 3.5%	£800	£1,119
Affitto annuale	£9,594	£13,432
Spese condominiali annuali	£815	£1,560
Affitto terreno annuale	£300	£300

Gestione Affitto 8%	£768	£1,075
Costo Totale	£1,882	£2,935
Rendita immobiliare netta annuale	£7,712	£10,497
2022		
Affitto mensile incrementato dati JLL 3.5%	£828	£1,159
Affitto annuale	£9,930	£13,902
Spese condominiali annuali	£815	£1,560
Affitto terreno annuale	£300	£300
Gestione Affitto 8%	£794	£1,112
Costo Totale	£1,909	£2,972
Rendita immobiliare netta annuale	£8,021	£10,930
Rendita immobiliare netta annuale %	5.28%	5.19%
Rendita immobiliare netta 2019-2022	£30,312	£42,577

Incremento valore immobili 2019-2022 dati JLL

	Bilocale	Trilocale
Fine 2019 4%	£158,080	£219,034
Fine 2020 3.5%	£163,613	£226,701
Fine 2021 3.5%	£169,339	£234,635
Fine 2022 3.5%	£175,266	£242,847
Plusvalenza 2022	£23,266	£32,237
Profitto totale 2019-2021	£53,578	£74,814
Rendita immobiliare Totale	35.25%	35.52%
Rendita immobiliare annualizzata	8.81%	8.88%



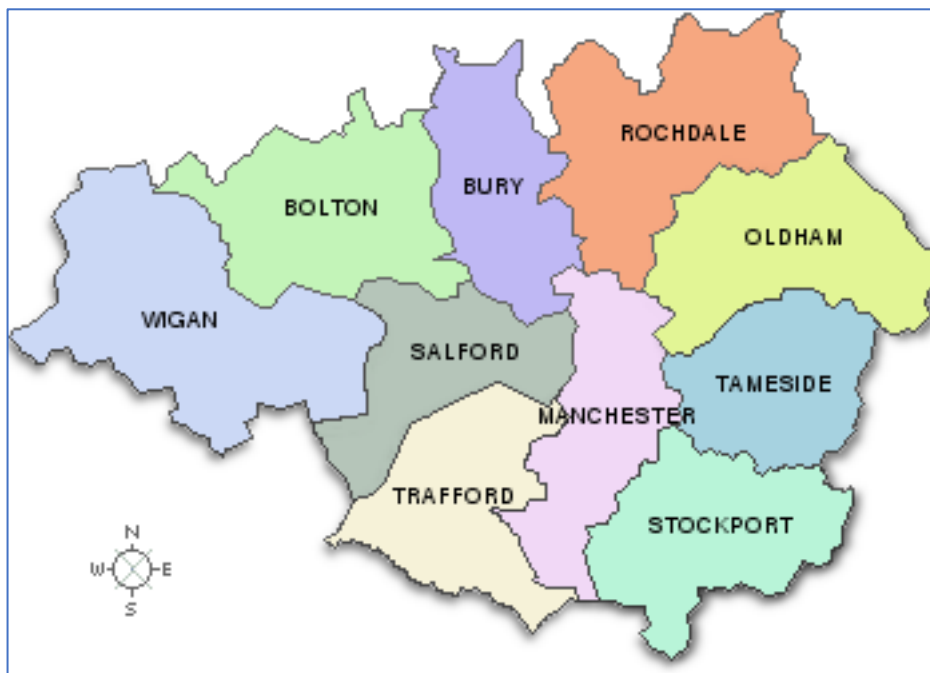
Perché' Investire a Manchester

Manchester ha attratto una quantità invidiabile di investimenti da tutto il mondo negli ultimi anni. Con gran parte di questo sviluppo che sta già prendendo forma nello sfondo, il futuro di questa città si presenta veramente brillante.

Grandi sviluppi strategici sostenuti da investitori di tutto il mondo hanno contribuito a mantenere l'economia di Manchester tra quelle in più rapida crescita del Regno Unito, attirando di recente anche società di fama ed impatto mondiale e giganti tecnologici quali la BBC e Google.

Il mercato immobiliare – in particolare quello di fascia alta – è tra i migliori del mondo, sia perché si prevede che la crescita dei valori immobiliari sarà superiore al 18% nei prossimi due anni, sia perché il tasso medio di occupazione degli affitti si attesta attorno al 98%.

- 80 delle imprese FTSE 100 sono presenti a Manchester
- £650 milioni spesi per il centro affari Media City, destinato ad imprese del settore dei media digitali e creativi
- £800 milioni di investimenti nelle industrie aeroportuali, commerciali, aeronautiche, scientifiche e biotecnologiche dell'area circostante
- £1.5 miliardi stanziati da investitori arabi (Abu Dhabi United Group e sceicco Mansours) per i progetti residenziali Manchester Life MCC e ADUG.
- £800 milioni stanziati per NOMA, un progetto urbano di riqualificazione ad uso misto su 8 ettari a Manchester.
- £1.5 miliardi gli investimenti per il rinnovo ad uso misto del centro di Manchester

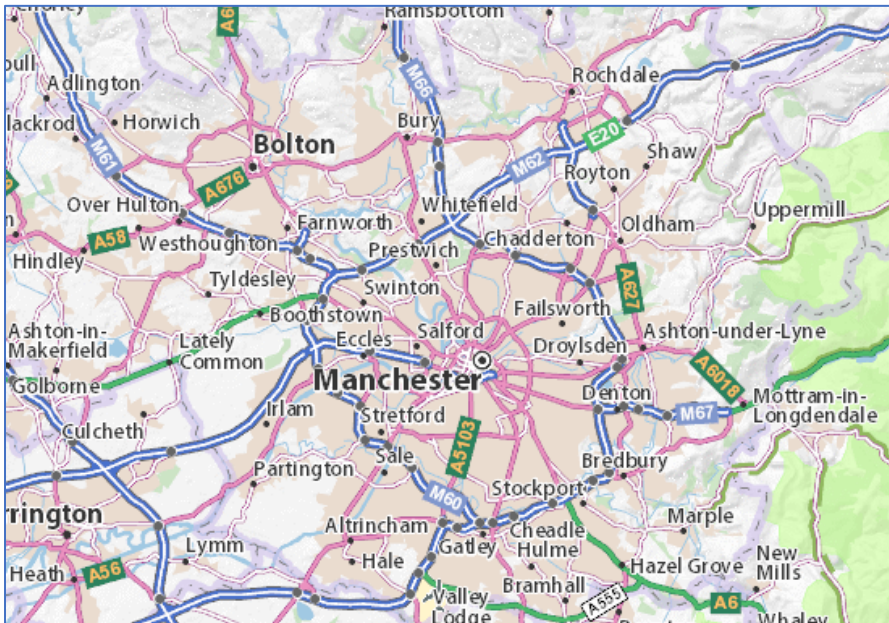


La Zona

• Il mercato locale del centro città richiede moderni appartamenti di nuova costruzione ed alta qualità. Alcuni progetti immobiliari residenziali recentemente ristrutturati sono stati venduti molto velocemente. Posizionati regalmente nella città di Manchester, gli Appartamenti Regina sprigionano grandezza ed eleganza facendo da sfondo a Great Cheetham Street West, permettendo uno stile di vita di alto livello a prezzi accessibili. Il progetto offre una proposta interessante per i giovani professionisti in cerca di alloggi contemporanei, mantenendo al tempo stesso il fascino e il carisma vittoriano. Manchester soddisfa i gusti sempre più eclettici dei suoi cittadini multiculturali e sempre più studenti e persone benestanti fanno di questa città la loro casa. Manchester è alimentata da un patrimonio culturale di fama mondiale ed è una delle destinazioni più entusiasmanti del Regno Unito grazie alle sue due leggendarie squadre di calcio, alla sua eccitante vita notturna, alle arti ed alla musica. La città offre inoltre una miriade di scelte diverse per shopping di lusso e ristorazione di alta classe. La città ha una delle economie in più rapida crescita nel Regno Unito, con molti importanti sviluppi immobiliari strategici sostenuti da investitori globali. La città di Manchester è il propulsore del piano economico Northern Powerhouse ed ha attratto con successo imprese nazionali e globali, come la BBC e Google che hanno stabilito sedi strategiche in città, con la conseguenza che i valori immobiliari sono tra i più stabili e remunerativi del mondo. Negli ultimi anni Manchester ha attirato una quantità invidiabile di investimenti da tutto il mondo. Con numerosi progetti immobiliari che già stanno prendendo forma all'orizzonte, il futuro della città appare brillante.

COLLEGAMENTI AEREI

Gli Appartamenti Regina sono ubicati ad appena 30 minuti dall'aeroporto di Manchester, il più grande aeroporto fuori Londra. Quale polo globale dell'aviazione, Manchester fornisce ai suoi 23,5 milioni di passeggeri voli diretti alla volta di 225 destinazioni, tra cui le città più importanti al mondo. Oltre a 35 voli settimanali per Dubai, – effettuati da operatori quali anche Emirates, Qatar e Etihad – ci sono 4 voli diretti a settimana per Pechino e Hong Kong con la Cathay Pacific, l'Hainan Airlines e voli giornalieri diretti a Singapore con Singapore Airlines. Vi sono anche voli per Shanghai, Europa, Africa e le Americhe.



COLLEGAMENTI FERROVIARI

Gli aeroporti londinesi e molte altre località britanniche sono facilmente raggiungibili dagli eccellenti collegamenti ferroviari di Manchester. La città è fermata principale dei progetti ad alata velocità HS2 e HS3, garantendo che entro il 2025 Londra sarà ad 1 ora di viaggio tramite HS2, mentre la vasta rete di tram della città fornisce accesso alle zone circostanti ed anche oltre, con una gamma di investimenti ferroviari Northern Hub proposti per il prossimo futuro.

COLLEGAMENTI STRADALI

Dalla sua posizione nel centro del Regno Unito, le autostrade orbitali e lineari di Manchester la collegano direttamente agli altri principali centri urbani inglesi di Londra, Bristol, Glasgow, Edimburgo, Leeds, Newcastle e Liverpool. Allo stesso modo, la rete locale di autobus collega la città alle zone circostanti, mentre i servizi nazionali di autobus la collegano a destinazioni più lontane.

Gli Appartamenti Regina occupano un posto di rilievo sull'arteria principale che li collega direttamente al centro di Manchester City.

IN AUTO:

- 5 minuti dalla Victoria Station
- 5 minuti dal N.O.M.A.
- 8 minuti da Deansgate
- 10 minuti da Spinningfields
- 12 minuti dal Northern Quarter
- 15 minuti dalla Piccadilly Station
- 15 minuti da Media City

NON ESITATE A CONTATTARCI PER ULTERIORI INFORMAZIONI

newsletter@adessopartners.com

Via Lucchini 2 c/o Trust 4 Trust Group 6900 Lugano Switzerland
Tel. +41 (0)91 220 73 73 / Fax +41 (0)91 220 47 11