

Why invest in Philadelphia?



Philadelphia is the largest city in the Commonwealth of Pennsylvania, the fifth-most-populous city in the United States, and the core of the sixth-largest metropolitan area in the country. Located in the North eastern United States at the confluence of the Delaware and Schuylkill rivers, Philadelphia is the economic and cultural center of the Delaware Valley. The population of the city Pennsylvania's only consolidated city county was measured at 1,526,006 in 2010 and estimated at 1,553,165 in 2013, according to the United States Census Bureau. The five Pennsylvania counties nearest Philadelphia have a total population of 4,008,994, while its Metropolitan Statistical Area, which includes parts of four states, is home to more than 6 million people.



Perché investire a Philadelphia?



Philadelphia è la città più grande del Commonwealth della Pennsylvania, la quinta città più popolare degli Stati Uniti, e la sesta più grande area metropolitana del Paese. Situata nel nord-est degli Stati Uniti alla confluenza dei fiumi Delaware e Schuylkill, Philadelphia è il centro economico e culturale della Valle del Delaware. La popolazione della città, secondo l'United States Census Bureau, nel 2010 era di 1.526.006 e di 1.553.165 nel 2013,. Le cinque contee vicine a Philadelphia hanno una popolazione totale di 4.008.994, mentre il Metropolitan Statistical Area, è la patria di più di 6 milioni di persone.



For information:

SWISS FLORIDA LONDON SERBIA ROMANIA REP.MOLDOVA

E-Mail: newsletter@adessopartners.com + Website: www.adessopartners.com



Philadelphia is known for its arts and culture. The cheesesteak and soft pretzel are emblematic of Philadelphia cuisine, which is shaped by the city's ethnic mix. The city has more outdoor sculptures and murals than any other American city, and Philadelphia's Fairmount Park is the largest landscaped urban park in the world. Gentrification of Philadelphia's neighborhoods continues into the 21st century and the city has reversed its decades-long trend of population loss.



Although the national economy has slowed significantly in the last 18 months and most major metropolitan areas have been hit hard by the subprime mortgage crisis, the Philadelphia real estate market closed 2008 in better shape



Philadelphia è conosciuta per le sue arti e la cultura. Il cheesesteak e pretzel morbido sono emblematici della cucina di Philadelphia, che dimostra la mescolanza etnica della città. La città ha più sculture all'aperto e murales di qualsiasi altra città americana, e Fairmount Park di Philadelphia è il più grande parco urbano paesaggistico nel mondo.



Philadelphia è strutturata in molti quartieri e la città nell'ultimo decennio ha invertito il trend che aveva di perdita di popolazione.

than nearly every other major metropolitan area in the country. Below are market statistics provided by Trend MLS, updated December 31, 2008.

Average Sales Price: \$187,577

Average List Price: \$214,264

Average Days On the Market (DOM): 70 (DOM for same period ending December 2007 was 65)

12-month Average Price Change: +1.2%



A market that presents opportunities for both buyers and sellers

It is definitely a buyer's market because of the historically low mortgage rates and vast home inventory. Buyers' confidence has slightly improved with the release of the new, remarkably low interest rates. If you have good credit and were just waiting for the right opportunity to buy, this is a very favorable time to do it!

Interestingly enough, Philadelphia is also a good market for sellers. Currently, sellers are getting approximately 94.7% of the asking price, only 1.0% lower than what they were getting in early 2007. Sellers just need to be patient and understand that due to the large inventory buyers are taking more time to shop around. Fairly priced homes, particularly those that have been recently renovated, can sell in 40 days or less if well exposed to the buyer pool.

Prices in the entire region have gone down approximately 3.8% and for real estate investors on the fence this means: time to buy! It is all about finding bargain homes and knowing how to negotiate the best possible loan that will cover both the mortgage and renovation costs. Whether the intent is to "flip" the property or put it on the rental market, even first-time investors can benefit if following all of the critical steps.

Anche se l'economia nazionale ha rallentato in modo significativo negli ultimi 18 mesi, la maggior parte delle grandi aree metropolitane sono state duramente colpite dalla crisi dei mutui subprime, il mercato immobiliare di Philadelphia, anche nel 2008 ha ammortizzato il colpo distinguendosi da quasi tutte le altre città americane e dimostrandosi una delle più stabili delle grandi aree metropolitane del Paese. Qui di seguito sono le statistiche di mercato fornite da Trend MLS, aggiornati al 31 dicembre 2008.

Medi di vendita Prezzo: \$ 187.577

Prezzo di listino medio: \$ 214.264

Giorni medi di mercato (DOM): 70 (DOM per lo stesso periodo che termina a dicembre 2007 è stato 65)

12 mesi Prezzo Medio Variazione: + 1,2%



Un mercato che offre opportunità sia per i compratori e venditori

È sicuramente uno dei migliori mercati per il compratore grazie ai tassi ipotecari storicamente bassi e al vasto inventario di case. La fiducia dei compratori è leggermente migliorata con l'uscita dei nuovi tassi di interesse, ancora notevolmente bassi rispetto la media nazionale. Se si dispone di un buon credito e stavi solo aspettando l'occasione giusta per comprare, questo è un momento molto favorevole per farlo!

Philadelphia è un buon mercato per i venditori. Attualmente, i venditori hanno raggiunto sempre circa il 94,7% del prezzo richiesto. Se il prezzo è giusto, in particolare gli immobili che sono stati recentemente ristrutturati, si vendono in 40 giorni o meno.

For information:

SWISS FLORIDA LONDON SERBIA ROMANIA REP.MOLDOVA

E-Mail: newsletter@adessopartners.com + Website: www.adessopartners.com

Why haven't the real estate prices in Philly gone down 20-30% like other areas of the country?

Simply stated, Philly did not follow the national real estate market boom. This means housing values in the entire metro area kept pace with a more consistent market valuation. There has been a decline in the number of homes sold through the MLS in 2008, but all of the statistics provided by the National Association of Realtors and other related sources show stability in price.

Another interesting fact about Philadelphia: most of the reported foreclosures were filed for either loss of job or illness, and NOT because people were in trouble with subprime mortgages. The state of Pennsylvania and the City of Philadelphia are known for having the nation's most customer-friendly foreclosure laws. This is particularly good news for sellers since they don't have to compete with a large number of foreclosed properties being sold for much lower prices than average.



What makes Philly a good place to invest in real estate today – particularly when it comes to rundown properties?

Many neighborhoods are just now going through their process of redevelopment and gentrification. This means there are plenty of opportunities to make a good profit with rundown properties located in such neighborhoods.

Perché i prezzi immobiliari a Philadelphia non hanno perso più del 20-30% come in altre aree del Paese?

Philadelphia non ha seguito il boom del mercato immobiliare nazionale. Ciò significa che i valori delle case in tutta l'area metropolitana hanno tenuto il passo con una valutazione più coerente del mercato. Vi è stato un calo del numero di case vendute attraverso MLS nel 2008, ma tutte le statistiche fornite dalla National Association of Realtors e altre fonti relative dimostrano una stabilità dei prezzi in tutte le fasi, anche quelle più critiche.

Un altro fatto interessante di Philadelphia è che la maggior parte dei pignoramenti riportati sono stati causati dalla perdita del lavoro o di malattia, e non perché le persone erano in difficoltà con le rate dei mutui (subprime). Lo stato della Pennsylvania e la città di Philadelphia sono noti per avere la maggior parte delle leggi di preclusione customer-friendly della nazione. Ciò è una buona notizia per i venditori in quanto non devono competere con un gran numero di proprietà pignorate che avrebbero abbassato i prezzi rispetto alla media che ha tenuto il crollo del mercato a differenza di altre città dove i prezzi sono caduti del 60/70%.



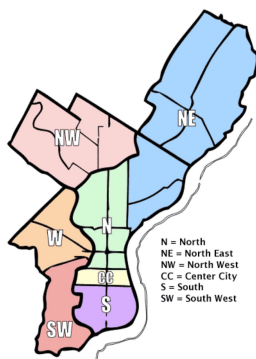
The general feeling is that new Mayor Michael Nutter will execute according to his plans and make the right decisions to help the real estate market continue to thrive.

We don't bet on wildcards, but this is a big one: if large casinos come to town, Philly will be the largest city in the U.S. to have legalized gambling. The local economy will then see a significant growth explosion... more tourism, more jobs and a great demand for housing.

An affordable alternative to New York and New Jersey metro areas, Philadelphia has become more and more attractive to professionals because of the increase in job opportunities and wages. Three key industries have contributed to the stability of the job market in Philly: education, healthcare and medicine/science. With the growing number of college students in the area and people moving to the city to take on job offers, it makes for an even healthier rental market too.

Like the stock exchange, the real estate market is cyclical and investors anywhere in the country who are in it for the long haul very rarely experience loss. If the local rental market is a strong one, you could have two or more investment properties rented and very little headache associated with them. Many people feel more comfortable investing on a second home because a hard asset is often more secure than most financial investments.

In a nutshell, Philly is a unique real estate market on the East Coast and finding a great deal is just a matter of looking in the right place.



Che cosa rende oggi Philadelphia un buon posto per investire nel settore immobiliare ?

Molti quartieri sono in corso attraverso il loro processo di riqualificazione. Questo significa che ci sono molte opportunità per fare un buon profitto con proprietà fatiscenti situate in tali quartieri. La sensazione generale è che il nuovo sindaco Michael Nutter sta prendendo le giuste decisioni per aiutare il mercato immobiliare e per rendere Philadelphia più attraente per gli americani degli stati limitrofi. C'è un piano di liberalizzare i casinò e questo porterebbe Philadelphia ad essere la più grande città degli Stati Uniti ad avere il gioco d'azzardo legalizzato. L'economia subirà un'esplosione significativa vari settori come il turismo aumenterebbero in modo vertiginoso creando più posti di lavoro e una grande domanda di alloggi. Philadelphia è diventata sempre più attraente per i professionisti a causa del aumento delle opportunità di lavoro e dei salari ed è un'alternativa conveniente alle aree metropolitane dello stato di New York e New Jersey.

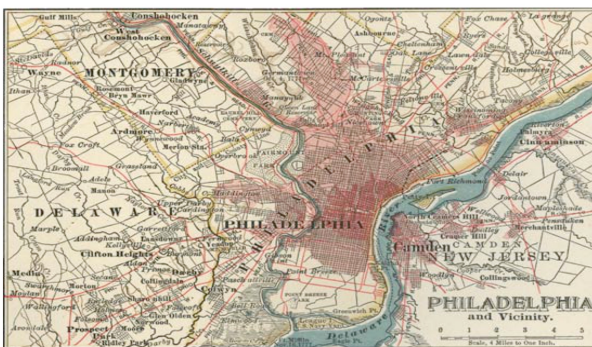
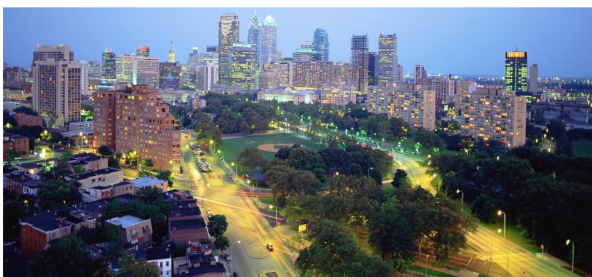
I tre settori chiave che hanno contribuito alla stabilità del mercato del lavoro a Philadelphia sono l'istruzione, la sanità e della medicina / scienza. Il crescente numero di studenti universitari e nuovi cittadini venuti per lavoro dagli stati vicini hanno provocato una ricerca di nuovi alloggi da affittare creando un sistema di riqualificazione di molte zone centrali ma non ben frequentate nel passato che oltre a contribuire ad alzare il mercato immobiliare hanno ridotto i tassi di criminalità, fulcro del programma del nuovo sindaco che negli ultimi anni ha dato risultati eclatanti. Sempre più persone dopo il 2008 preferiscono investire in una seconda casa da affittare invece di investire nella finanza che è sicuramente più altalenante e rischiosa. Philadelphia è un mercato immobiliare unico nella costa orientale americana e offre tanti affari e ottime rivalutazioni sul medio lungo termine.



PHILADELPHIA INVESTMENT REAL ESTATE

Philadelphia's a great place to invest in real estate. Whether you're looking for a small single family home or a duplex to get started, or are a seasoned investor looking to add some land to your portfolio, Philadelphia has plenty of opportunity to go around.

Philly's healthy tenant pool is in part bolstered by the student populations of many colleges and the fact that more and more people are viewing Philadelphia as an affordable alternative to New York City & Washington DC. Plus, the local market is relatively stable. While much of the rest of the county have been experiencing decline in property values, Philadelphia's market has remained steady over the past few years. Philadelphia is a city of many neighborhoods, each with it's own unique history and style.



Al momento si acquista a Philadelphia a prezzi che sono più bassi di quelli di costruzione e il mercato degli affitti è in aumento e richiede sempre più alloggi, infatti la ricerca di un inquilino per una casa ristrutturata si aggira attorno ai 15 giorni. Philadelphia è il luogo ideale per investire nel settore immobiliare.

Philadelphia è un' alternativa conveniente a New York City e a Washington DC. Inoltre, il mercato locale è relativamente stabile. Mentre gran parte del resto del paese ha vissuto un declino dei valori immobiliari, il mercato di Philadelphia è rimasto stabile negli ultimi anni.

Philadelphia è una città di molti quartieri, ciascuno con una propria storia e stile.



For information:

SWISS FLORIDA LONDON SERBIA ROMANIA REP.MOLDOVA

E-Mail: newsletter@adessopartners.com + Website: www.adessopartners.com

Philadelphia Home Prices & Values

The median home value in Philadelphia is \$112,400. Philadelphia home values have gone up 4.6% over the past year and Zillow predicts they will rise 1.2% within the next year. The median list price per square foot in Philadelphia is \$115, which is lower than the Philadelphia Metro average of \$132. The median price of homes currently listed in Philadelphia is \$150,000 while the median price of homes that sold is \$152,975. The median rent price in Philadelphia is \$1,395, which is lower than the Philadelphia Metromedian of \$1,400.

Philadelphia Rentals

Philadelphia Rentals

Data through Jul 31, 2014

Zillow Rent Index [?]



3.0 Breakeven horizon [?] (Jun 30, 2013)

\$1,395 Rent list price

\$1.31 Rent list price / sq ft

Philadelphia: prezzi delle case & valori

Il valore medio di una casa a Philadelphia nel 2013 era di 112.400 \$. I valori delle case a Philadelphia sono aumentati del 4,6% nel corso dell'ultimo anno e Zillow prevede un ulteriore aumento de 1,2% entro il prossimo anno. Il prezzo di listino medio per metro quadrato di Philadelphia è di \$ 115, che è inferiore alla media metropolitana di Philadelphia di 132 dollari. Il prezzo attuale medio delle case a Philadelphia è 150.000 \$, mentre il prezzo medio delle case vendute è di 152.975 \$. Questo dimostra che il mercato è in ripresa e i prezzi stanno già aumentando. Il prezzo medio di affitto a Philadelphia è 1.395 dollari, che è inferiore al Philadelphia Metro di \$ 1.400.

Philadelphia Rentals

Data through Jul 31, 2014

Zillow Rent Index [?]



3.0 Breakeven horizon [?] (Jun 30, 2013)

\$1,395 Rent list price

\$1.31 Rent list price / sq ft

For information:

SWISS FLORIDA LONDON SERBIA ROMANIA REP.MOLDOVA

E-Mail: newsletter@adessopartners.com + Website: www.adessopartners.com