



ENGLEWOOD PIACI HELYZETJELENTÉS 2015. 4. NEGYEDÉV





PIACI ÁTTEKINTÉS: **FLORIDA**

2015 folyamán Florida gazdaságilag stabilan talpra állt. A Napfény Állama nagyobb ütemű gazdasági növekedést és munkahelyteremtést ért el, mint az egész USA. A munkanélküliség most éppen csak meghaladja az országos átlagot, de a munkahelyteremtési ráta is magasabb. A Gazdasági Versenyképességi Intézet szeptemberben kiadott számai szerint Florida munkahely-teremtési rátája a következő 3 évben várhatóan évi 2 százalékos lesz, ami 0,7 százalékkal magasabb az USA egészére előre jelzett rátánál.

A Florida & Metro Forecast 2015-2018 3,3 százalékos GDP növekedést jósol erre az évre, míg 3,1 százalékosat jövőre. Mindkét ráta magasabb annál, amit általában az USA-ban várnak. Idén a vezérigazgató szerint vállalkozás céljára Florida második volt az államok rangsorában.

A turizmus Floridában fokozatosan erősödik, és biztosan teljesülni látszik az állam célja, hogy 2015-ben 100 millió látogató érkezzen oda, hiszen január és június között 54,1 millió turista ment szabadságra Floridába. Nagyon biztatóak az idegenforgalommal kapcsolatos foglalkoztatási és a turisták költésére vonatkozó adatok. Az idegenforgalmi ágazatban teremtett munkahelyek száma 4,9 százalékkal nőtt egyik évről a másikra a január és augusztus közötti időszakban, míg a költés elérte a 46,1 milliárd US dollárt, ami 8,4 százalékos emelkedés 2014 azonos időszakához képest.

CHARLOTTE MEGYE

Charlotte megyében élénk volt a foglalkoztatás egész 2015-ben, 5,6 százalékos munkanélküliségi ráta mellett, ami 1 százalékkal kevesebb, mint 12 hónappal korábban, és egyben a 2007 júniusa óta mért legalacsonyabb ráta. Továbbá, a megyében a munkahely-teremtés 3,7 százalékkal magasabb munkahely-teremtési rátával folyt idén, októberig. A helyi gazdaságnak az egyik legnagyobb lökést a Western Michigan University bejelentése adta, ami szerint képzési programjait bővíti és új helyre, a PuntaGorda repülőtérre telepíti. A telephely, ami 5 millió USD összegű beruházást vonzott. 2017 szeptemberében kezdi meg a pilótaképzést a polgári légi közlekedés számára.

A megye idegenforgalma számára is jó volt az év. Az utasforgalom a PuntaGorda repülőtérre látványosan, 46 százalékkal nőtt idén szeptemberig, megerősítve, hogy a megye repülőtere határozottan felkerült a célállomások térképére. A magánszállásokon illetve kiadott ingatlanokon elhelyezett turisták után fizetett idegenforgalmi adó szintén jelentősen nőtt, ami éves összehasonlításban 30 százalékot tett ki.





SARASOTA MEGYE

Mint a legtöbb floridai megye, Sarasota is észrevehető javulást tapasztalt az álláspiacán. A 4,8 százalékos októberi munkanélküliségi ráta 2007 júniusa óta a legalacsonyabb volt, jóval az állami és az országos átlag alatt. Sarasota közvetlenül élvezi a szomszédos Tampa Bay jelentős foglalkoztatási lehetőségeit, ahová számos nagyvállalat költözött át 2015 folyamán. A legutóbbi érkező, a Johnson & Johnson 500 munkahelyet teremt 75 000 USD éves átlagkereset mellett. A Google Fiber Tampa Bayt az első agglomerációs zónának jegyezte elő ultra nagy-sebességű internetének a felállításához.

Idegenforgalmi szempontból Sarasota most először, a 2014 októbere és az idei év szeptember közötti gazdasági évben törte át az 1 millió látogatós korlátot. Ez a 9,3 százalékos emelkedés az előző gazdasági évhez képest tükröződött a turisták emelkedő, 12 hónap alatt 12 százalékkal nőtt költségében. Sarasota idegenforgalma az előrejelzések szerint 2016-ban tovább nő, miután az Air Canada bejelentette, hogy nagyobb repülőgépeket vezet be a Toronto és a Sarasota-Bradenton International Airport közötti útvonalon.

INGATLANPIAC: VÉTEL

FLORIDAI PILLANATFELVÉTEL

2015 folyamán a floridai ingatlanpiac fő jellemzője a szilárd növekedés. A Florida & Metro Forecast szerint „a lakáscélú ingatlanpiac fő támaszai tovább erősödnek, és az értékesítés felfelé ívelő tendenciájának folytatódására számítunk”. Idén a szeptemberig eltelt időben az egycsaládos otthonok értékesítése 14,7 százalékkal nőtt, míg a társasházaké 8,9 százalékkal.

Az egycsaládos otthonok medián ára 9,8 százalékkal 199 900 USD-ra nőtt, míg a társasházaké 7,9 százalékkal. A floridai ingatlanelemzők rámutattak a készlet szintek szűkösségére. A harmadik negyedévben az egycsaládos otthonok állománya 4,4 hónapon állt, míg a társasházaké 5,2 hónapon.

MEGYEI PILLANATFELVÉTEL

Mint az állam többi része, Charlotte megye és Sarasota is egész évben növekedést mért az értékesítésben és a medián árakban. Éves összehasonlításban az értékesítés Charlotte megyében 7 százalékkal emelkedett októberben, miközben az egycsaládos otthonok medián árai 21 százalékkal nőttek és elérték a 175 000 USD összeget. Az egycsaládos otthonok árai Sarasotában 12,9 százalékkal nőttek az októberig eltelt 12 hónap alatt.

Mindkét megye észrevehető csökkenést tapasztalt az ingatlan-

árverési rátákban. A Sarasota-Manatee agglomerációban a ráta 2 százalékra csökkent egy év alatt szeptemberre a korábbi 3,68 százalékról. Charlotte megyében az ingatlan-árverési ráta 2,16 százalék, több mint felére esve a 2014 szeptemberében mért 4,35 százalékról. A ráta mindkét megye esetében alacsonyabb a floridai átlagnál, de magasabb, mint az egész USA rátája. Az országos rangsorban (401 agglomeráció közül) Charlotte megyéé a 44-ik legmagasabb, míg Sarasota-Manatee rátája az 50-ik legmagasabb.

ENGLEWOOD PILLANATFELVÉTEL

Továbbra is élénk az ingatlanpiac Englewoodban, ahol a házak novemberig általánosan 19,6 százalékkal emelkedtek idén. A négyzetméterre vetített átlagár 8,3 százalékkal nőtt és elérte a 131 USD-t. A három-hálószobás ingatlanoknál a 29,5 százalékos emelkedéssel a növekedés lényegesen magasabb volt.

A Realtor.com továbbra is úgy jellemzi a helyi piacot, mint ami a „puha” eladóké, arra mutatva rá, hogy több potenciális vevő van, mint eladó, és Englewood ingatlanállománya csökkent. Floridát összevetve az USA-val, Englewood jelentősen megfizethetőbb ingatlanokat kínál. A RealtyTrac arról számol be, hogy az ingatlan-árverési kérelmek számában 26 százalékos csökkenés volt tapasztalható múlt év októberéhez képest.



INGATLANPIAC: BÉRBEADÁS

A bérleménypiac Englewoodban továbbra is a tulajdonosnak kedvez a Realtor.com szerint, hiszen 2015 decemberében Englewoodban mindössze 13 ingatlan kiadó, és ezek közül csak 5 kínál 3 hálósobát. Egy 3-hálósobás ingatlan átlagos havi bérleti díja 3 176 USD körül van, míg az összes ingatlantípus esetében az átlag 2 483 USD.

Ezek az árak egyértelműen jelzik az ingatlankeresletet Englewoodban, ahol az átlagos bérleti díjak jelentősen magasabbak, mint Sarasotában. Itt a havi díjak 3 056 USD-t tesznek ki. Általánosságban elmondható, hogy az elmúlt év folyamán a floridai bérleti díjak 10 százalékkal emelkedtek.

A CoreLogic 2016-os előrejelzései nagyjából ugyanerre mutatnak. Az USA egészében a várakozások szerint 2016-ban létrejövő több mint 1,25 millió új háztartástól remélt megnövekedett kereslet bérelt ingatlanok iránt fokozni fogja a nyomást a már túlfeszített bérleménypiacra. A CoreLogic előrejelzése szerint a bérleti díjak az átlagos infláció mértékével egyezően fognak növekedni a következő évben.



FLORIDAI TELEK BEFEKTETÉS

Ha szeretné kihasználni az e kivételes ingatlanpiacban rejlő lehetőségeket, akkor Önnek ajánljuk a telkeket Florida kiemelt partvidéki helyszínein, az eredeti piaci árhoz képest jelentős engedménnyel.

A telkek öröktulajdonúak, értékesítésükben jó nevű letéti társaságok működnek közre. A népszerű Rotonda Lakes különféle pontjain, különféle magasságokban fekvő telkek átlagos mérete 702 négyzetméter, egy ekkora területre 186 négyzetméteres otthont lehet építeni.

Javasoljuk, hogy megvásárolt telkén építsen családi házat, így a nagy keresletnek köszönhetően maximálisan kiaknázhhatja a befektetésben rejlő lehetőségeket. Igény szerint értékesítheti a tervkész vagy a befejezett ingatlant, és természetesen ki is adhatja a házat.

Egy kiemelkedően előnyös csomagot kínálunk, melynek lényege, hogy Ön vásárol egy telket, és házat építtet rá, amely 25 héten belül meg is jelenik a piacon. A csomag ára tartalmazza az összes engedély, a helyszíni előkészületek és az építkezés költségeit.



BEFEKTETÉS INDULÓ ÁRA:

TELEKÁR: **26 500 dollár**

FINANSZÍROZÁSI OPCIO: 15 500 dollár
induló részlet plusz havi 1000 dollár tizenkét
hónapig

ÉPÍTÉSI KÖLTSÉG: 196 897 dollár (nem
tartalmazza a telekárat és a földmunka díját)





www.bric-investment.hu

✉ info@bric-investment.hu

Budapesti iroda: **(1) 345 8211**



Modern befektetések tradicionális értékekkel

USA



109 N Brush Street
Suite 160 Tampa
FL 33602

(+1) 813 315-3885

BRAZIL



Av. Dom Luis, 1200 SLR
1304/1305 Torre 1 Business Ed.
Patio Dom Luis Meireles
Fortaleza, Ceara, Brazil

(+55) 85 3013-1111

SPAIN



Centro de Negocios
Puerto Banús, Oficina 39
29660 Nueva Andalucia
Marbella, Spain

(+34) 952-810-711

HUNGARY



Mammut II - 3rd floor
Lövház utca 2-6.
1024 Budapest

(+36) 1 345-8211

DUBAI



Suite No 2210
Bayswater Tower
Business Bay
(Consulting office)

(+971) 44 275-072

Felelősséget kizáró nyilatkozat: A kiadványban közölt információk csupán tájékoztató jellegűek, és a BRIC Group részéről semmi esetre sem minősülnek ajánlattételnek sem ingatlanértékesítés, sem -bérbeadás vagy -lízing tekintetében. A közzétett adatok a kiadás idején a valóságnak megfeleltek, pontosak, hitelesek voltak, az azóta eltelt időben azonban megváltozhattak. A BRIC Group épp ezért semminemű garanciát nem vállal a dokumentumban közölt adatok megbízhatóságát illetően, és mindenkit arra kér, hogy személyesen ellenőrizze a információk aktuális alakulását. A szellemi tulajdonhoz fűződő jogok minden esetben a tulajdonosokat illetik. A kiadványban használt szövegek, képek és cégemlékek mint tartalmi elemek jogtulajdonosa a BRIC Group, utánközlésük, másolásuk, terjesztésük sem részleteiben, sem egészében semmilyen adathordozói formátumban nem megengedett, illetve a BRIC Group előzetes írásos engedélyéhez van kötve.