

Pourquoi investir et OÙ dans l'immobilier à New York en 2021 ?



Photo credit stephanekossmann.com

Pourquoi Investir dans l'immobilier à New York aujourd'hui ?
Jean-Luc Teinturier jteinturier@warburgrealty.com - tel # 203 550 5945

L'impact COVID sur la demande

- Boutique building et Town house page # 4
- Home Office page # 5
- Espace Extérieur page # 6

New York

- Sa puissance économique page #7
- Ses multiples quartiers page # 8,9,10
- Photos des ventes 2019 page # 11,12
- Sa résilience page # 13,14

Diversification de votre patrimoine en tant qu'Investisseur ou acquéreur de votre logement

• PRIX

✓ **Manhattan**

Evolution Prix de ventes **Médian** (1989- 2020) : Condos **versus** Coops page # 15

Evolution Prix de de ventes **Moyen** (2003- 2020) : **total** Condos + Coops page # 16

✓ **Brooklyn**

Evolution Prix de ventes **Moyen et Médian** (2003- 2020) **total** Condos + Coops page # 17

✓ **Manhattan**

Condos : Evolution des Prix (2008-2020) **par quartier** page # 18

Coops évolution des Prix (2008-2020) **par quartier** page # 19

✓ **Brooklyn**

Condos évolution des Prix (2008-2020) **par quartier** page # 20

Coops évolution des Prix (2008-2020) **par quartier** page # 21

• REDEMARRAGE PREMIER SEMESTRE 2021

Manhattan

- ✓ Redémarrage de l'activité page #22
- ✓ L'offre et la demande se re-équilibrent page #23
- ✓ Prix au m2 stable page #24
- ✓ Même le luxe (> 4 \$ M) repart. page #25

Brooklyn

Page# 26



Diversification de votre patrimoine en tant qu'Investisseur ou acquéreur de votre logement (suite)



- **LOYERS:**
 - ✓ **Manhattan-Brooklyn :** Variation de Loyers **par type de Biens 2018-2019** page # 27
- **FINANCEMENT**
 - ✓ Taux d'intérêts au plus bas page # 28
- **FRAIS DE CLOSING**
 - ✓ Pour un **Acheteur** page # 29
 - ✓ Pour un **vendeur** page # 30
- **SYNTHESE**
 - ✓ ACHETER POUR INVESTIR page # 31
 - ✓ ACHETER POUR SE LOGER page # 31
 - ✓ LOUER | page #31

Sortir de New York en 2021 pour résider à Greenwich CT ?

- **Greenwich CT** page # 32-33-34
- **Greenwich CT** Market overview 2020/2021 page # 35-36-37-38

THE HAMPTONS & FLORIDA

page # 39

L'impact COVID sur la demande

(source City Realty 2 Avril 2020)

taille humaine



immenses tours



L'impact COVID sur la demande

Un plus grand espace pour télétravail (source Forbes 26 Avril 2020)



- ✓ **Un acheteur sur deux en 2019** faisait déjà du télétravail a Manhattan
- ✓ Nielsen (Mai2020) ,après déconfinement total , évalue que **3000 personnes supplémentaires** travailleront en télétravail pour la plus grande partie de delà semaine
- ✓ Les locataires veulent plus d'espace optimise pour vivre et travailler.
- ✓ Les promoteurs incluent désormais dans les **nouveaux développements plus d espaces dédiés au télétravail**

L'impact COVID sur la demande

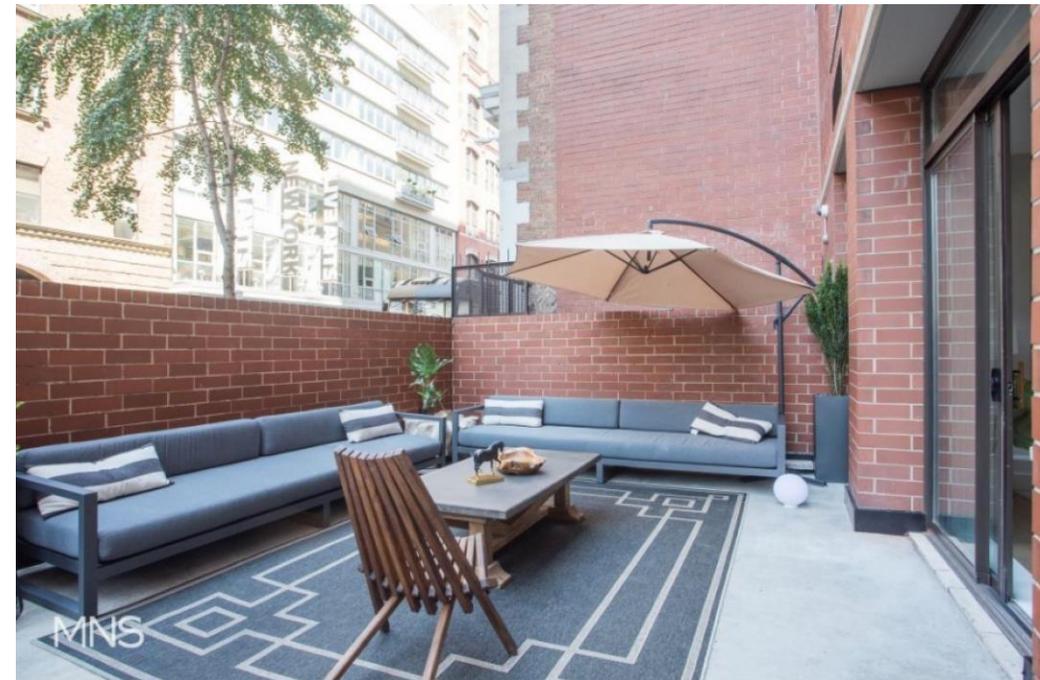
- **73%** des personnes pensent qu'un espace vert privatif va devenir une priorité
- **21 %** seulement des **propriétaires** y ont accès
- **1/3** des **locataires** dont loyer est supérieur a \$1500 y ont accès
- Nombre de **véritables terrasses** a Manhattan : **6,258** (<1%)
- Nombre de **balcons** a Manhattan: **25,000** (3%)

Une terrasse joute une valeur considérable au bien immobilier

- **Achat :** terrasse valorisee entre 25 % a 40 % du m2
- **Loyer superieur** a 22% a surface/immeubles/quartier comparables

Espace extérieur privé

(source Brick Underground 30 Avril 2020)



1 bedroom rental, 250 West 19th street, L1 , Chelsea

New York

Sa puissance économique



- **Centre financier du monde** (source Duff & Phelps, Mai 2020)
 - New York Stock Exchange 30,000 milliards de capitalisation (12 Nov 2019)
 - Nasdaq 13,537 milliards de capitalisation (3 Octobre 2019)
- **Classé numéro 2 aux USA pour La Tech en 2019** (KPMG 2019 Survey) , 130 000 salaries dont 25.000 GAFA
- **Classé numéro 3 aux USA pour l'importance du pole recherche médicale et hôpitaux** liées aux Universités leaders mondiales Columbia University et New York University)
- **67 millions de touristes en 2019attendus en 2022**
- **Capitale de la Mode aux USA** (180.000 employés)
- **Capitale mondiale de l'art et du marché**(100.000 artistes – 1500 galeries d'art) (support de la ville de New York :1milliard de dollars investis entre 2017 et 2018)
- **Siège mondial des Nations Unis** (44.000 employés)

New York

ses multiples quartiers – Manhattan Brooklyn



Manhattan

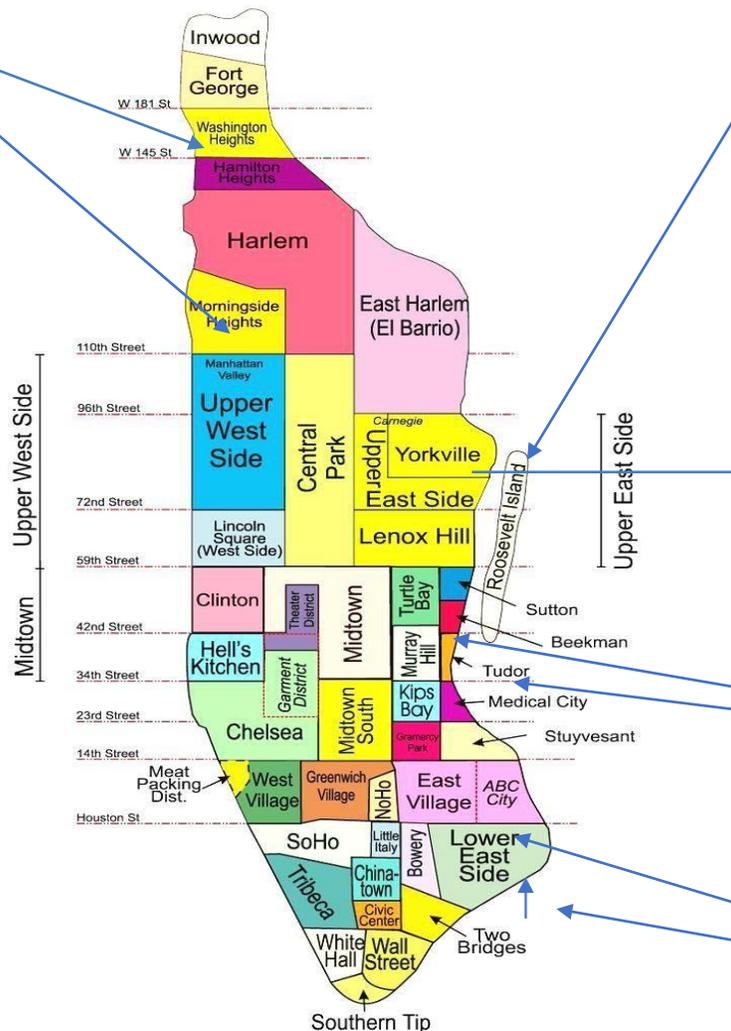


Brooklyn

New York

Washington Heights et Morningside Heights

Manhattan



Quartiers à potentiel

Upper East Side

Turtle Bay Murray Hill

East Village

- 1,600,000 habitants
- 743,000 logements
- 2,15 habitants /logement
- Revenu annuel moyen /foyer : \$ 130.600
- 57 % des foyers sans enfant
- Age moyen : 37 ans

New York



Carroll Gardens: « French quarter" »

Sunset Park :

- Statue of Liberty Views
- Booming Chinatown
- Multi cultural

- 2,600,000 habitants
- 934,000 logements
- 2.78 habitants / logement
- Revenu annuel moyen /foyer : \$ 85.135
- Age moyen : 35 ans

Park Slope : Quartier Mature

Bushwick : « Nouveau » Soho

Midwood : Prix Raisonables

Crown Heights

- Animé
- Quartiers historiques
- Accès faciles

Kensington & Park ville

- Ecoles et Transports
- Espaces verts extérieurs

Photo - Manhattan ventes 2020 : Unites

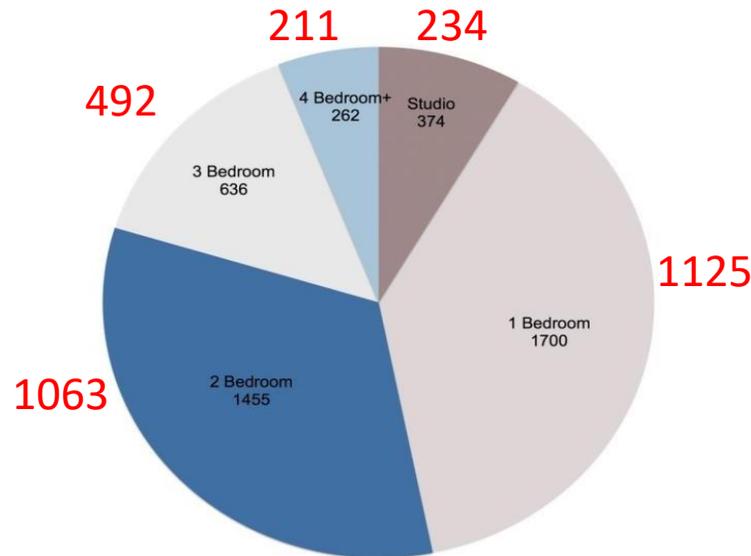
7048 - 30%/2019



Manhattan Ventes **Condos 2020** : **3150** ➔ 45%

Manhattan Ventes **Coops 2020** : **3898** ➔ 55%

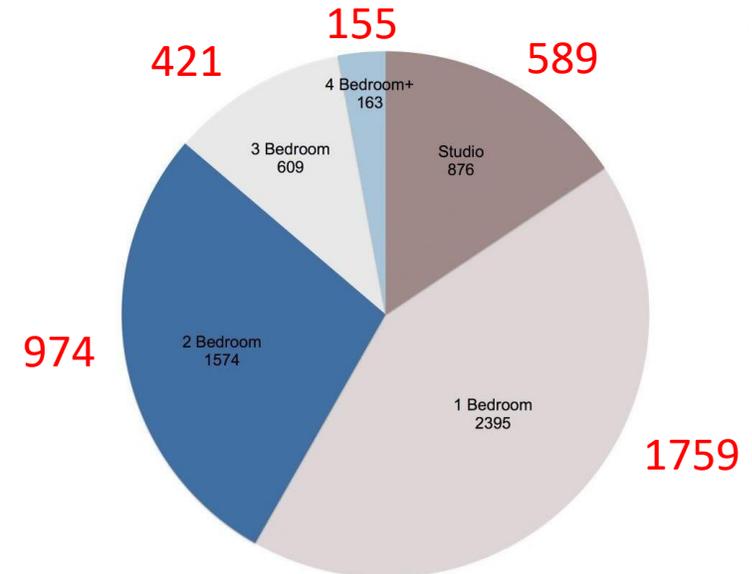
2019 Manhattan Condo Unit Sales by Size



Compiled by Miller Samuel
Copyright 2020 Miller Samuel Inc. All world wide rights reserved

MILLER SAMUEL INC.
Real Estate Appraisers & Consultants

2019 Manhattan Co-op Unit Sales by Size



Compiled by Miller Samuel
Copyright 2020 Miller Samuel Inc. All world wide rights reserved

MILLER SAMUEL INC.
Real Estate Appraisers & Consultants

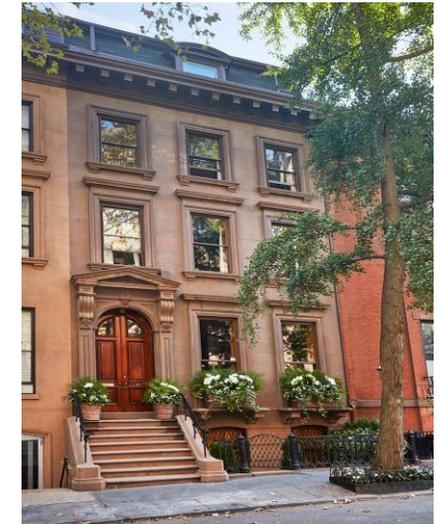
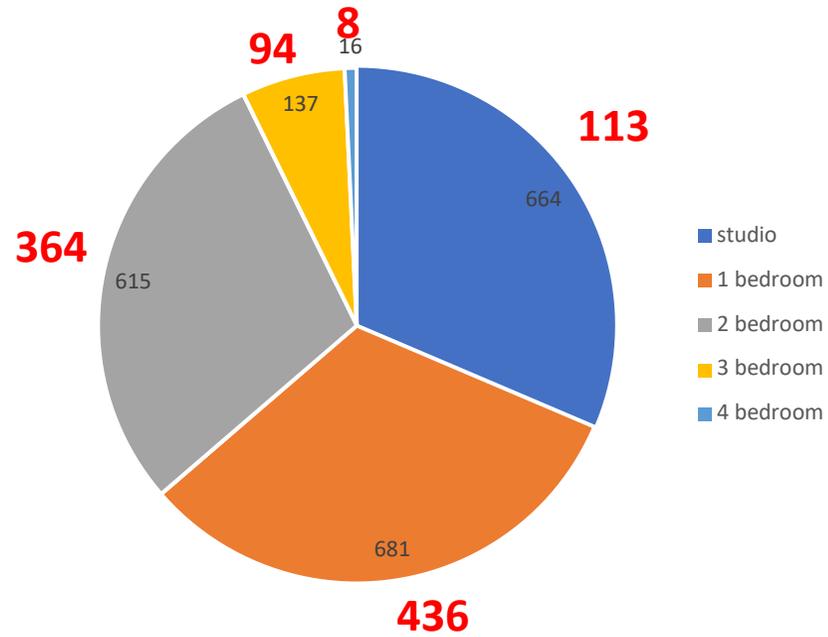
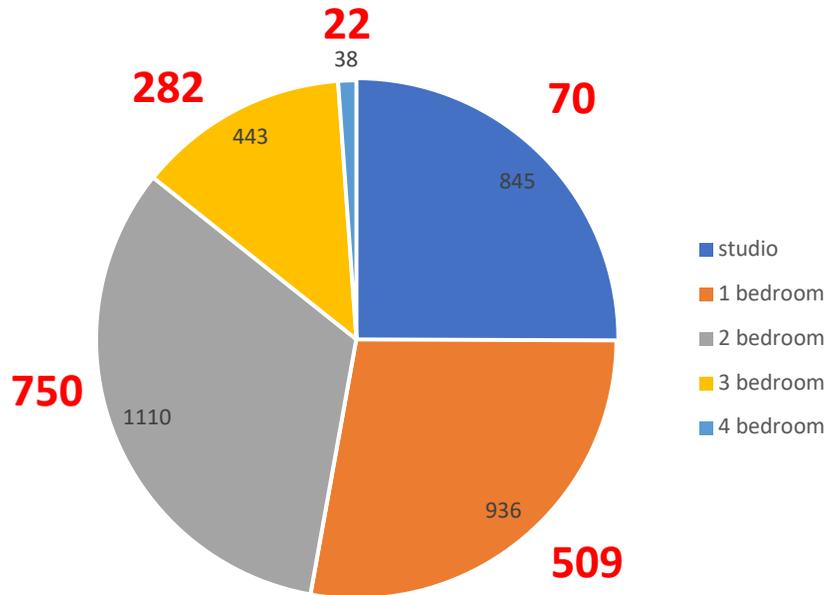
Photo - Brooklyn ventes 2020/ 2019 :



Condos : **1633** ➔ **44 %**

Coops : **1015** ➔ **27%**

TownHouses Single & Multifamily: **1080** ➔ **29%**



La crise du 11 Septembre 2001



Beaucoup de similitudes à la crise actuelle Les habitants de New-York

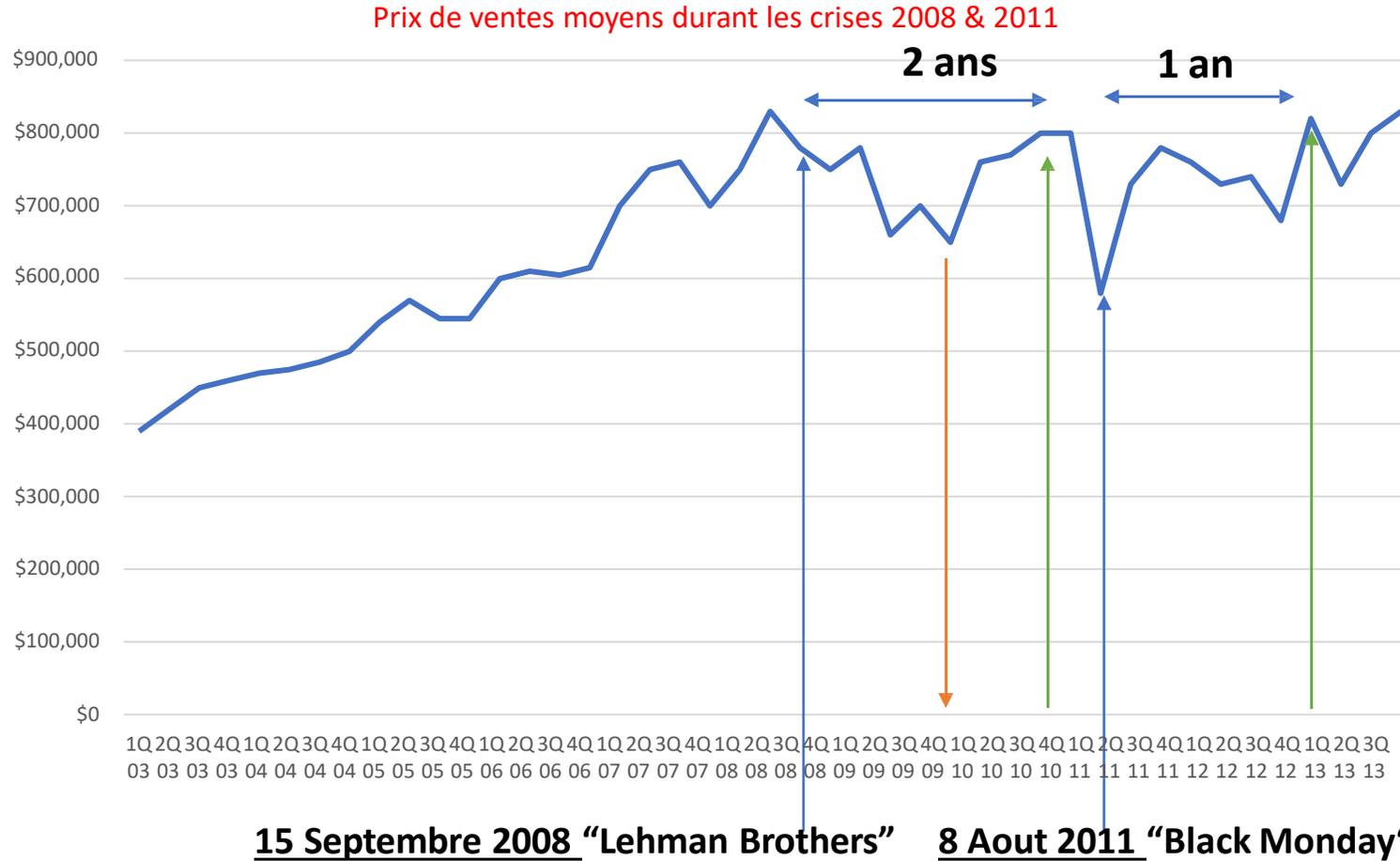
- voulaient quitter la ville
- redoutaient les rassemblements importants (cinéma, sport),
- suspectaient chaque paquet,
- recevaient des alertes de risques orange, ambre, rougeun climat anxiogène important

Après 3 mois de paralysie totale, début 2002, les prix qui avaient décroché **de 10% a 15 % au dernier trimestre 2001**, ont eu pour conséquences :

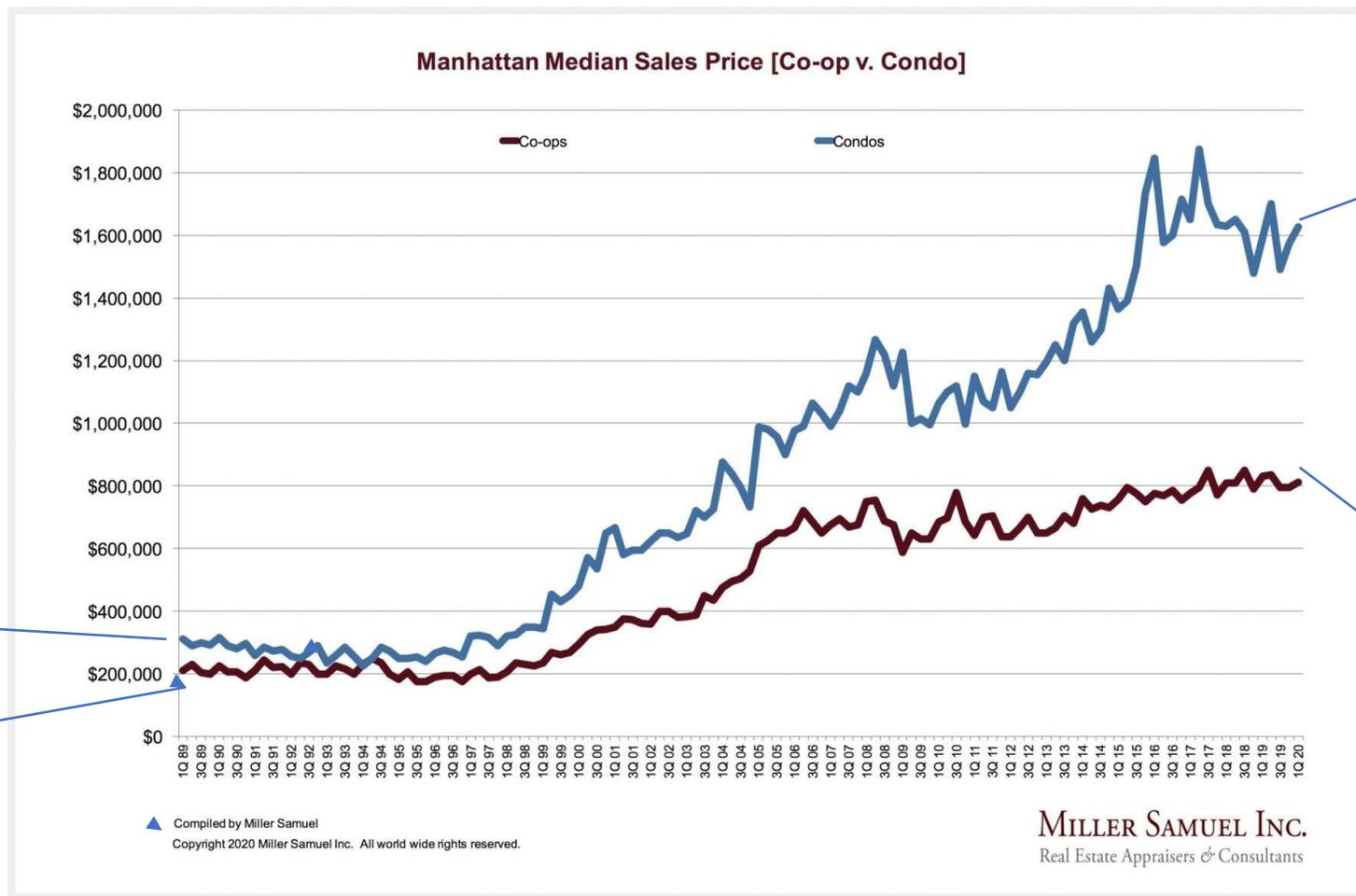
- la vente et l'achat simultanés pour des appartements plus grands et
- le retour des investisseurs.

Pourquoi Investir dans l'immobilier à New York aujourd'hui ?

Jean-Luc Teinturier jteinturier@warburgrealty.com - tel # 203 550 5945



Manhattan Evolution Prix de ventes Median (1989- 2020) : Condos versus Coops



Condos :
\$1,600,000
 Multiple **4,5**
 Appréciation + \$ **1,250,000**

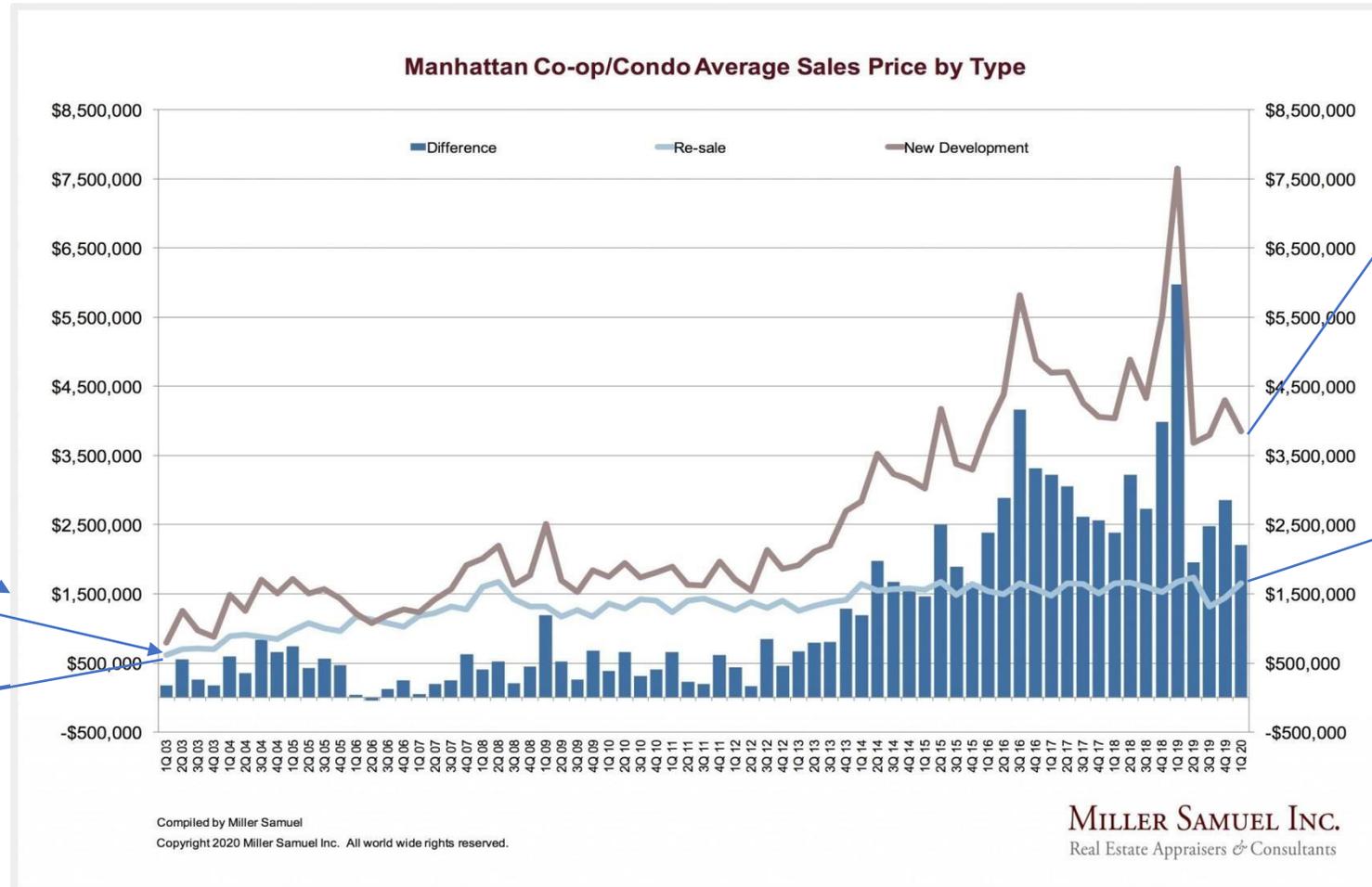
Coops :
\$800,000
 Multiple **4**
 Appréciation + \$ **600,000**

\$350,000
 \$200,000

Manhattan Evolution Prix de ventes Moyen (2003- 2020) : Condos + Coops



Nouveaux développements VERSUS reventes.



Nouveaux développements :

\$3,800,000

- Delta = \$ 3,100,000
- + 442 %

Reventes :

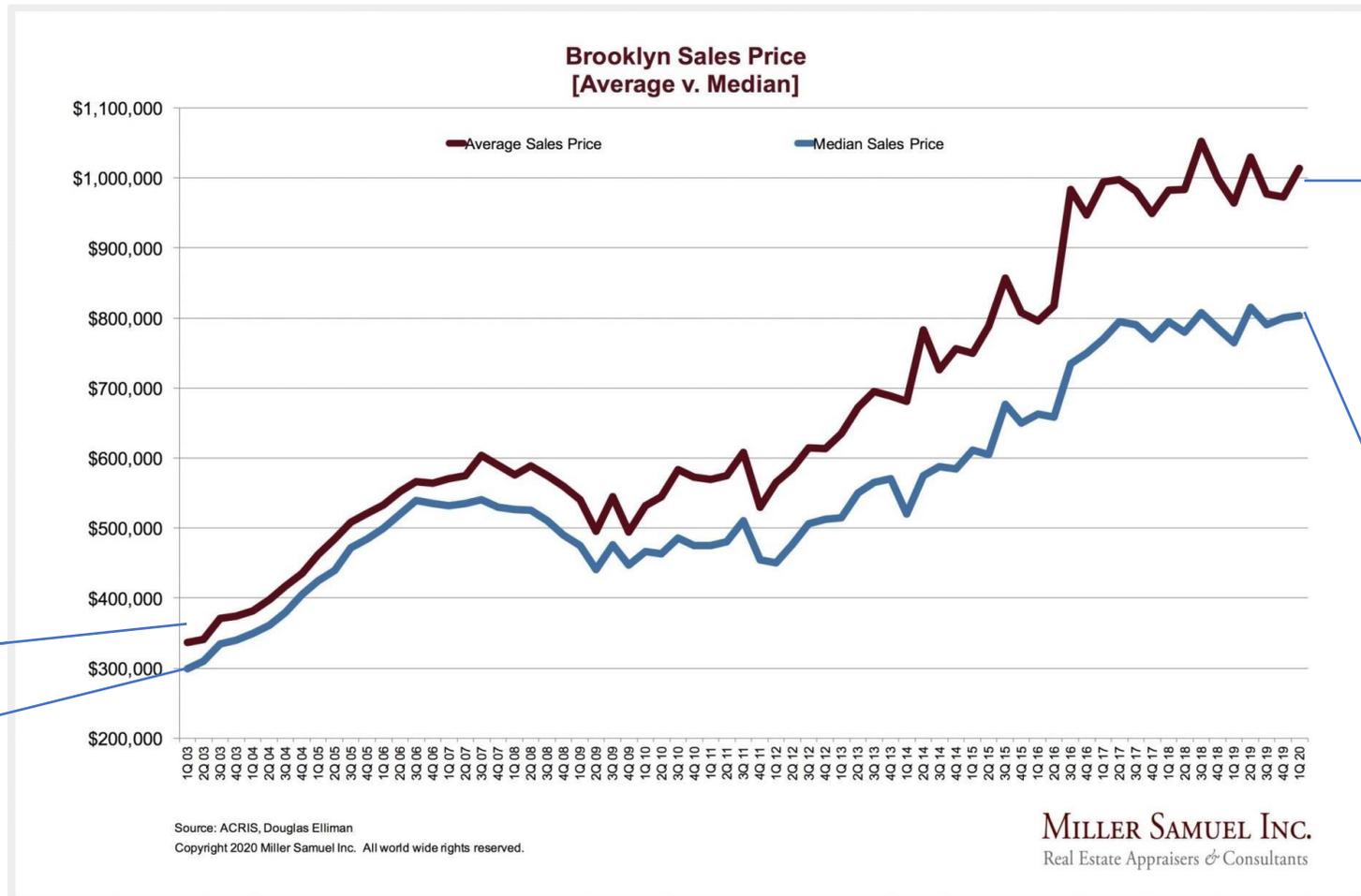
\$ 1,600,000

- Delta = \$ 1,000,000
- + 166 %

\$700,000

600,000

BROOKLYN Evolution Prix de ventes Moyen et Median (2003- 2020)



Prix Moyen :
\$1,000,000

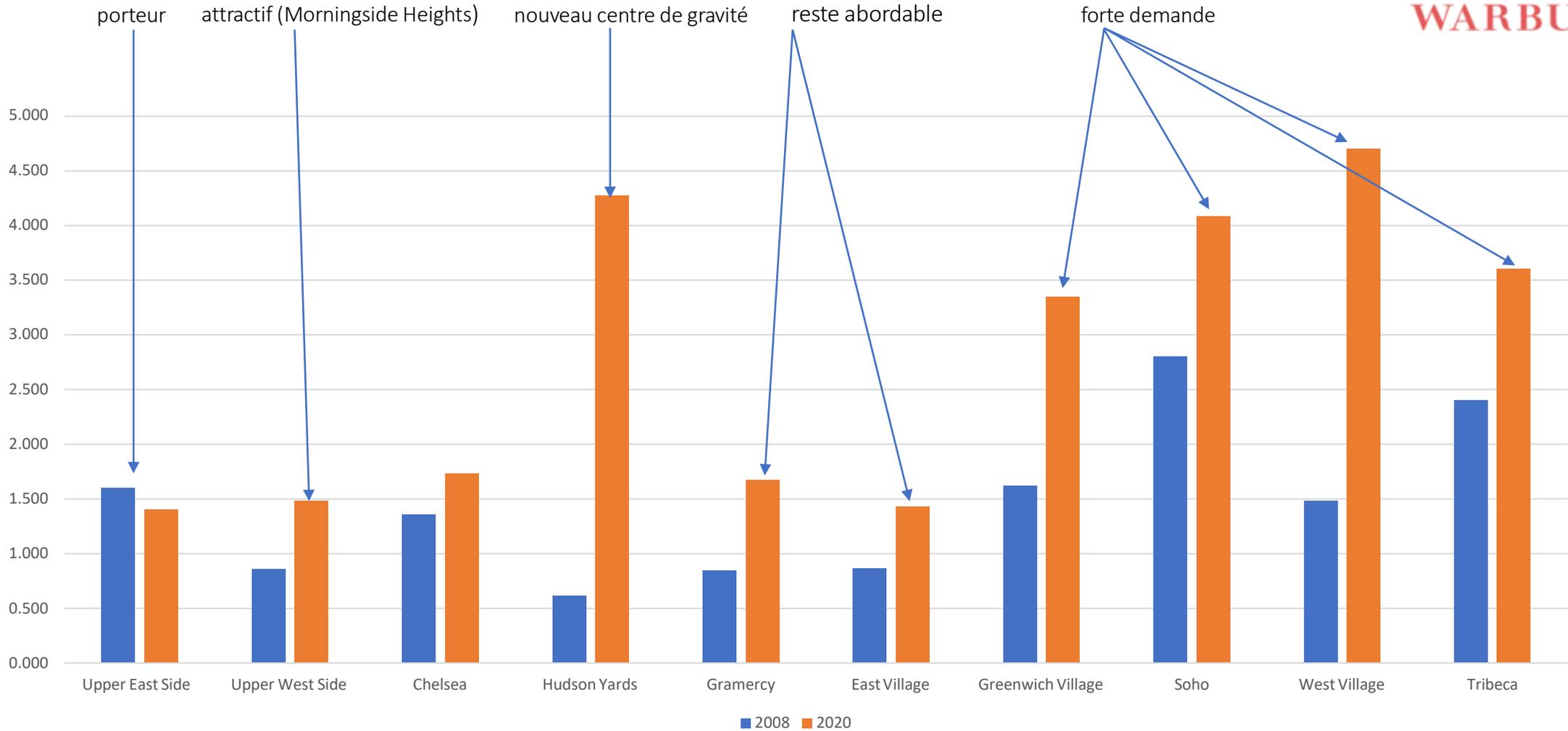
Prix Median :
\$800,000

Prix Moyen
\$330,000

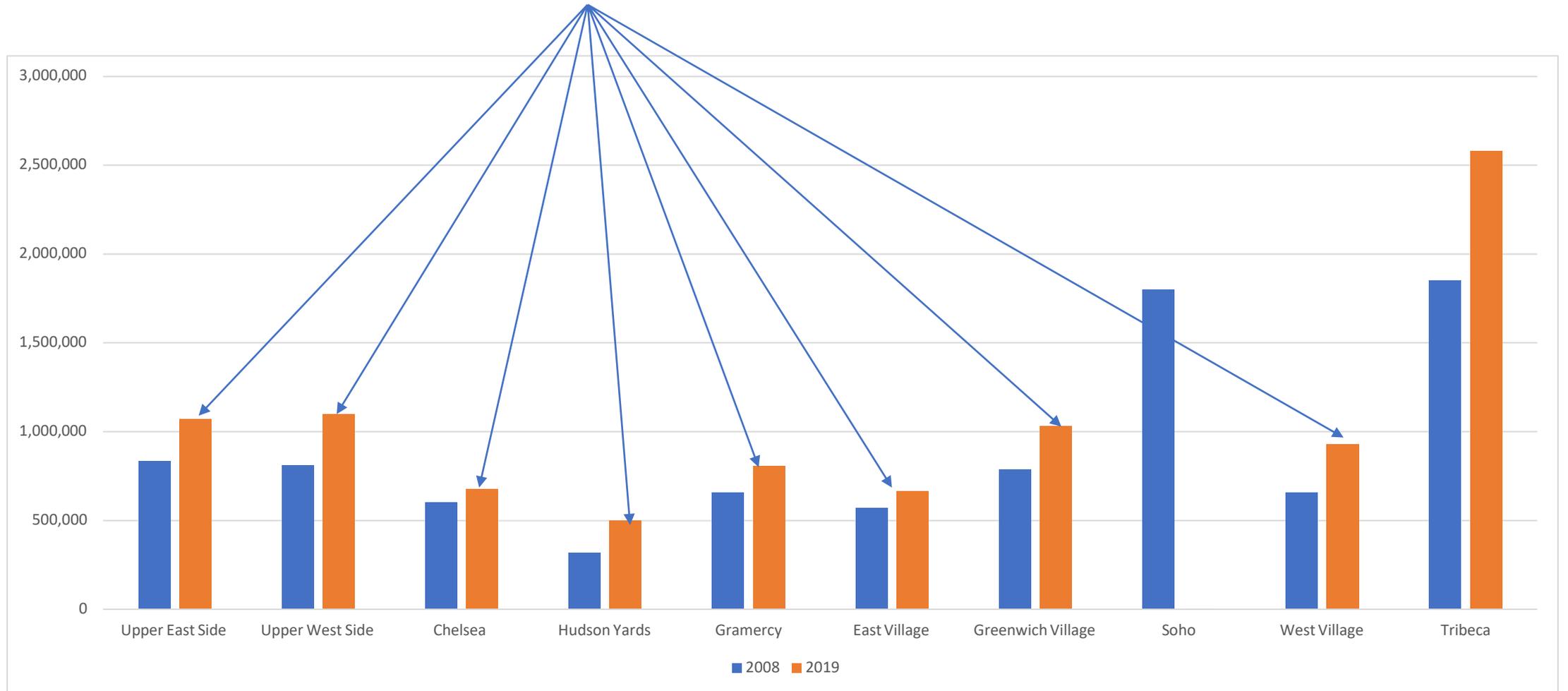
Prix Median
\$300,000

Manhattan

Condos (2008- 2020)



reste abordable (30 % de moins que les condos) en raison des contraintes des coops pour les investisseurs



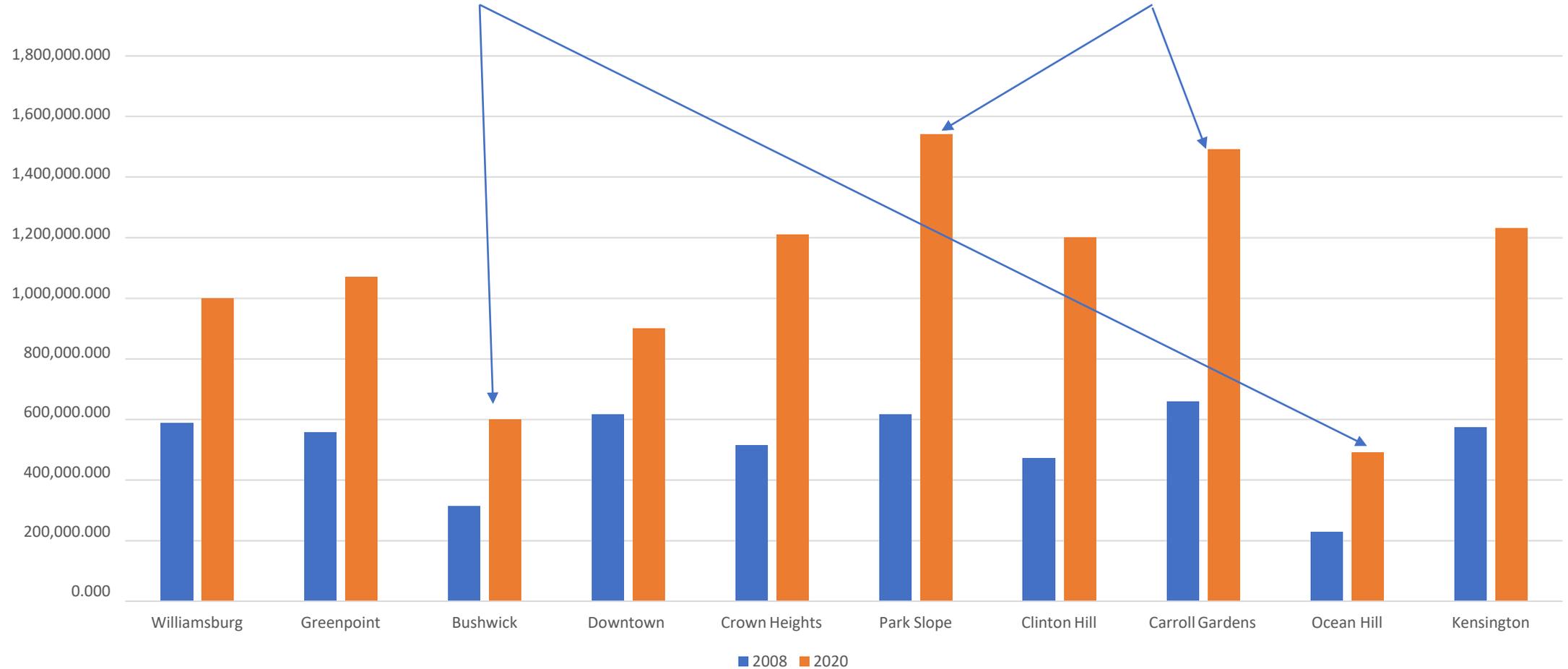
Brooklyn

Condos (2008- 2020)

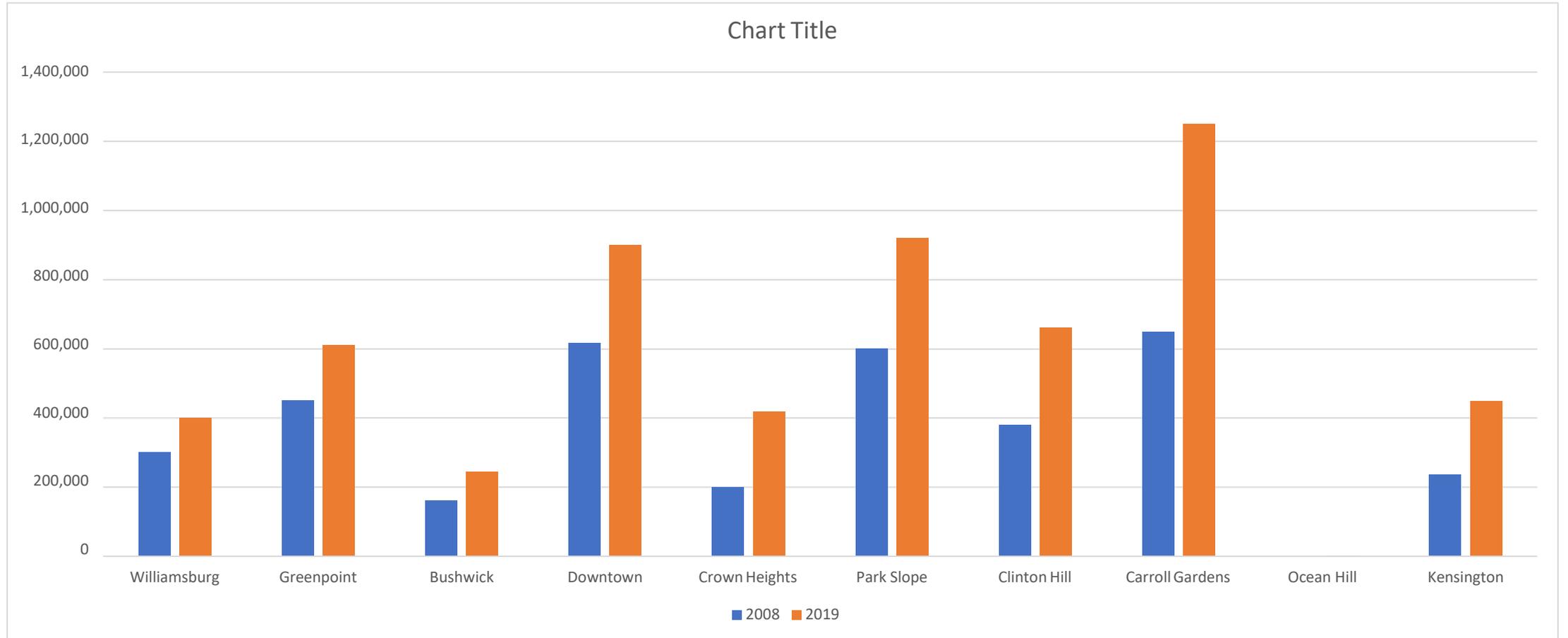


Porteurs et raisonnables

Ont « explosé » mais restent abordables par rapport à Manhattan



Evolution similaire sachant que les prix moyens des coops sont inférieurs aux condos



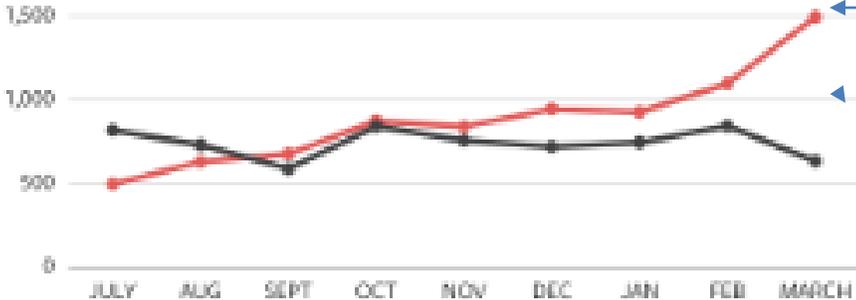
MANHATTAN

redémarrage de l'activité : 1er trimestre 2021



CONTRACT ACTIVITY

CONTRACTS SIGNED ● JULY 2020 - MARCH 2021 ● JULY 2019 - MARCH 2020



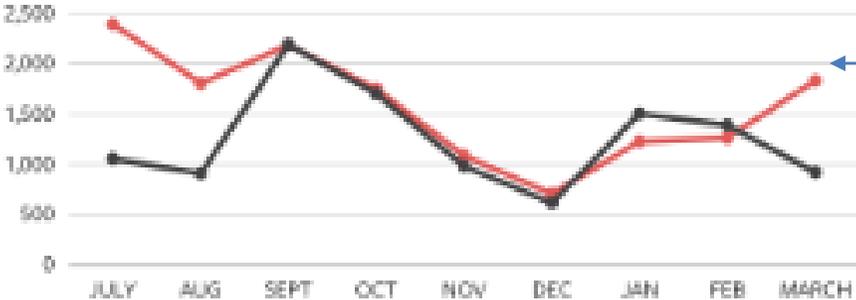
+36.3%
FROM PREVIOUS MONTH

+136.9%
FROM PREVIOUS YEAR

Plus de ventes

LISTING ACTIVITY

MONTHLY NEW SUPPLY ● JULY 2020 - MARCH 2021 ● JULY 2019 - MARCH 2020



+44.9%
FROM PREVIOUS MONTH

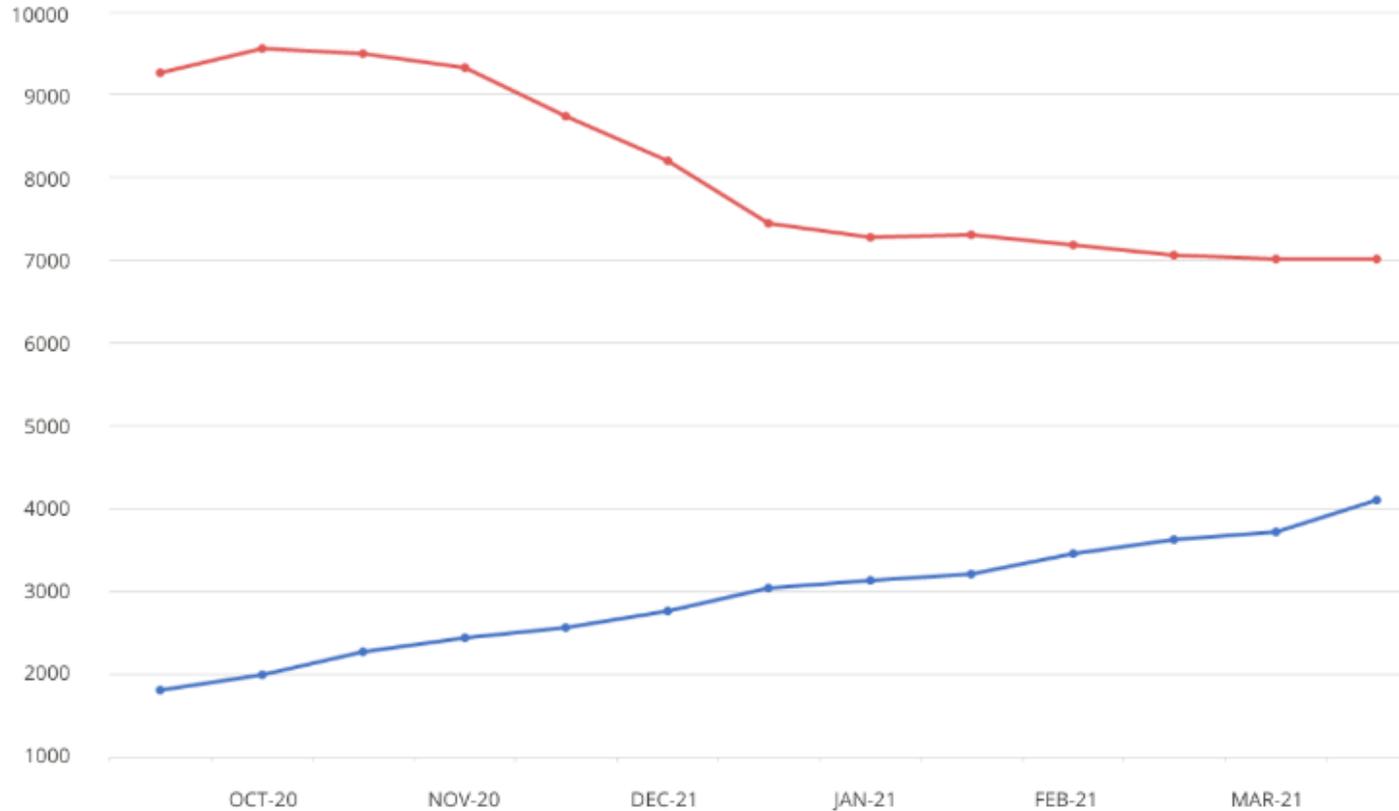
+98.6%
FROM PREVIOUS YEAR

Reprise de l'offre

MANHATTAN LES VENTES REPRENENT DEPUIS JANVIER 2021 MAIS L'INVENTAIRE RESTE IMPORTANT.



MONTHLY SUPPLY VS. PENDING SALES
ALL MANHATTAN PRICES AND PROPERTY TYPES



SUPPLY

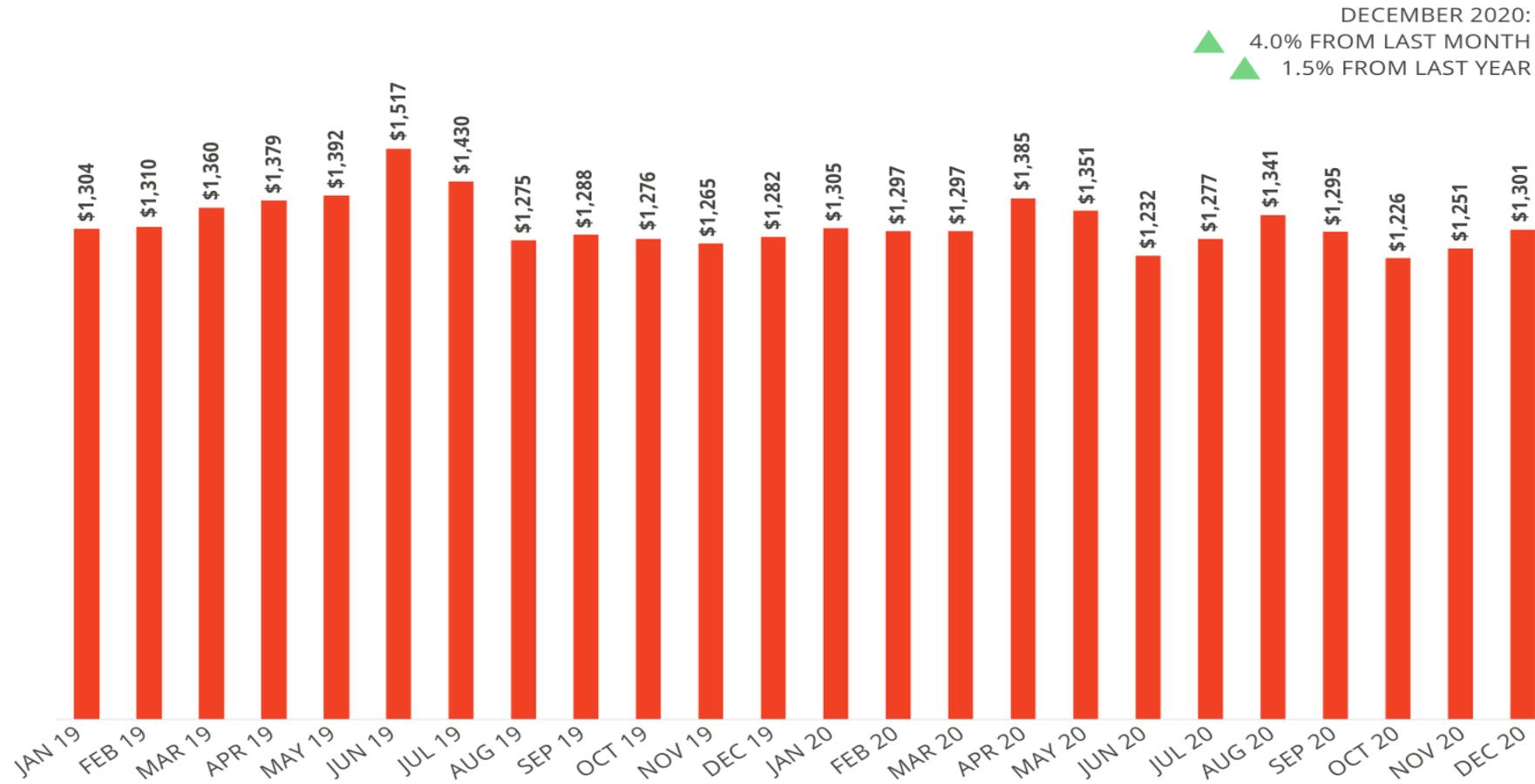
- ▼ 4% YEAR-TO-DATE
- ▼ 1% FROM LAST MONTH
- ▲ 21% FROM LAST YEAR

PENDING SALES

- ▲ 35% YEAR-TO-DATE
- ▲ 13% FROM LAST MONTH
- ▲ 63% FROM LAST YEAR

SOURCE: URBANDIGS

PRICE PER SQUARE FOOT AVERAGES | 2019 - 2020
ALL MANHATTAN PRICES AND PROPERTY TYPES

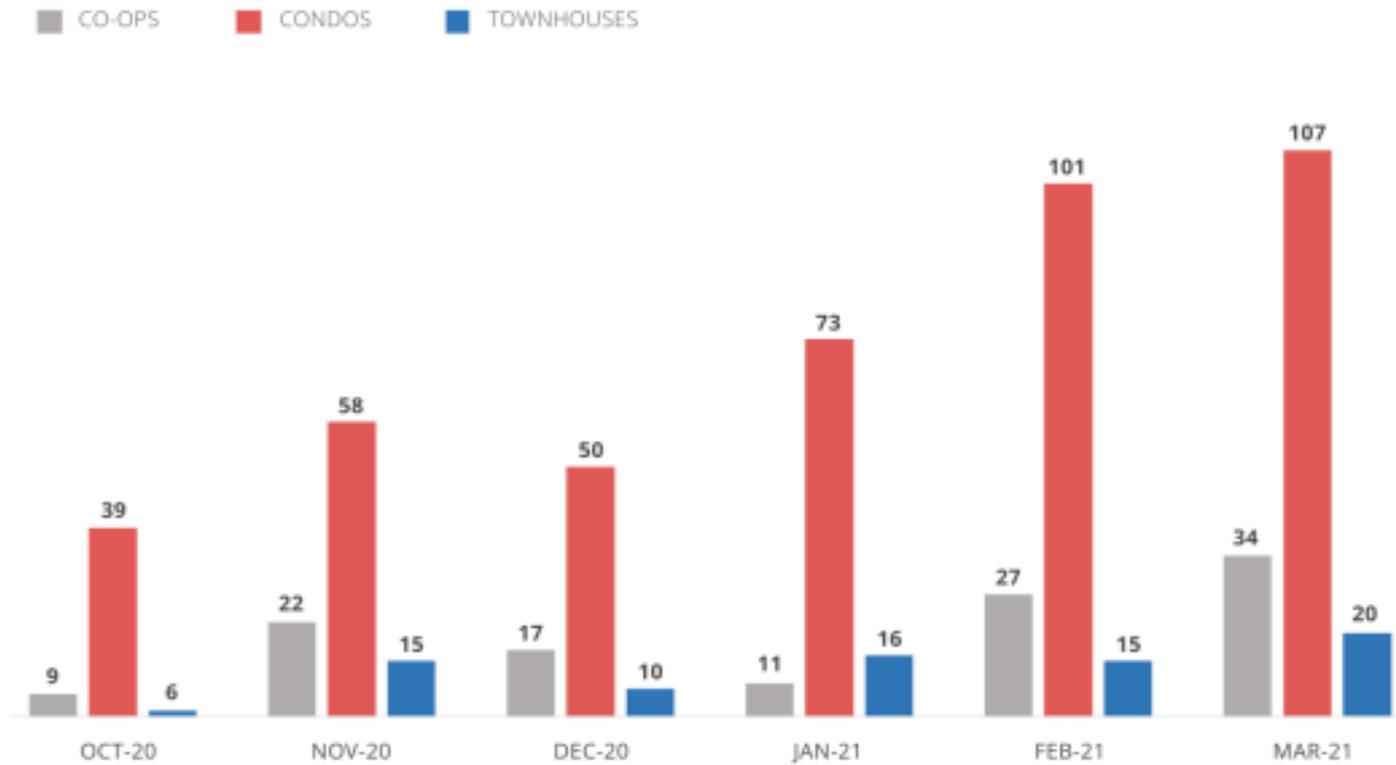


MANHATTAN

redémarrage de l'activité : 1er trimestre 2021 : Même le luxe (> 4 \$ M) repart



MONTHLY LUXURY SALES COMPARISON
ALL MANHATTAN PROPERTY TYPES >\$4M



SOURCE: OLSHAN REPORT

BROOKLYN Très forte reprise de l'activité

Premier Trimestre 2021 & Mars 2021



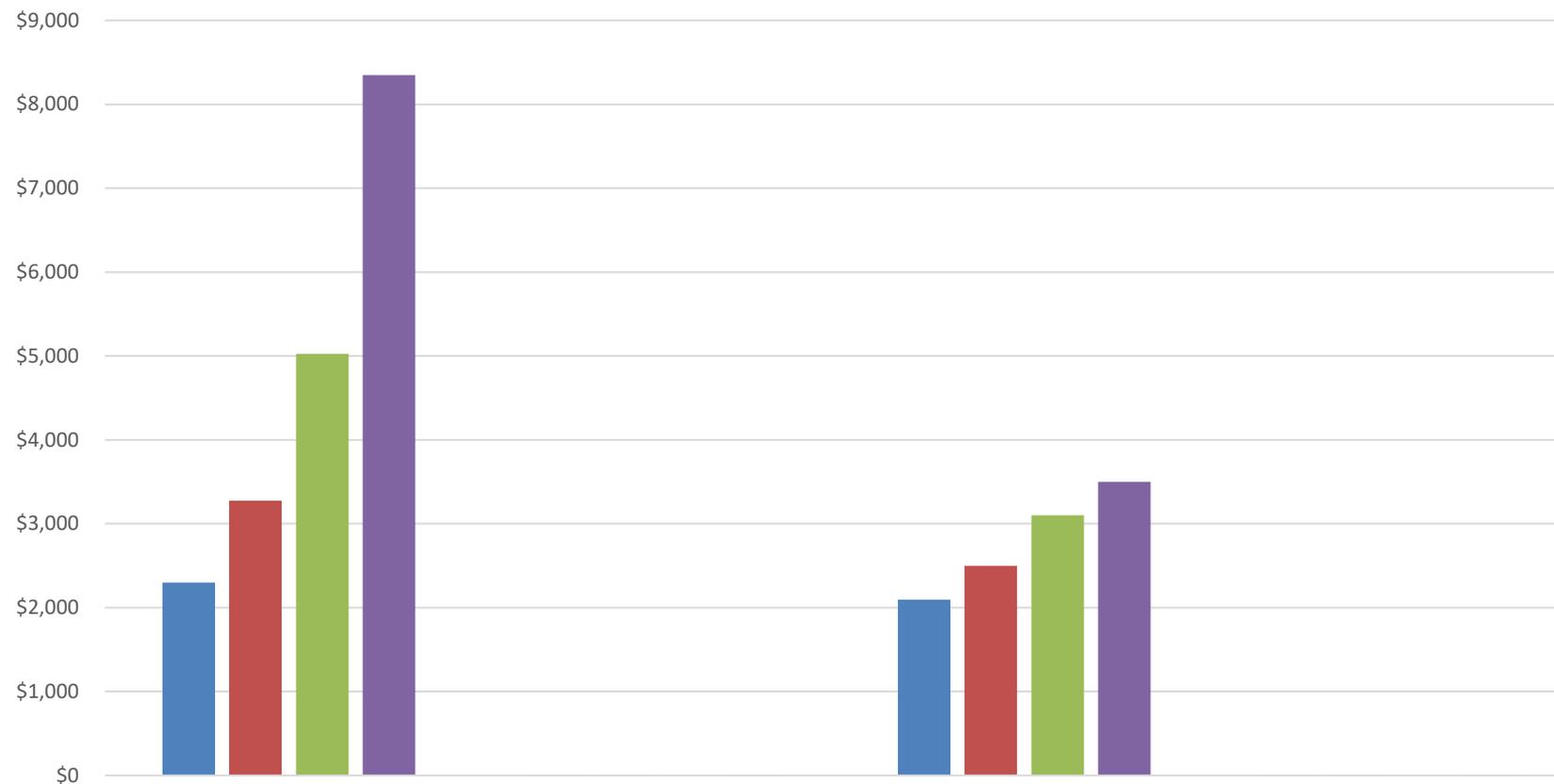
PREMIER TRIMESTRE 2021

- OFFRE 3214 Listings **+ 50 % / 2020**
- CONTRATS SIGNES 3112 **+ 173 % / 2020**
- 79 JOURS EN MOYENNE SUR LE MARCHE
- PRIX MEDIAN \$ 945 /SF - 2.71% /2020
 - Caroll Gardens \$ 1.276/ SF **+ 22.6%/ 2020**
 - Dumbo \$ 1.482/ SF **+ 18 %/ 2020**
 - Park Slope \$ 1.107/SF - 10 % / 2020
 - Midwood \$ 536/ SF - 21 % / 2020

MARS 2021

- OFFRE 1270 listings **+ 99.4 % / 2020**
- CONTRATS SIGNES 1173 **+ 18 % / 2020**

Variations Loyers par type de biens - Manhattan - Brooklyn 2019/2020 (source Miller Samuel)



(\$1,000)

	Manhattan	Manhattan : Variation Loyer 2019/2020	Brooklyn	Brooklyn : Variation Loyer 2019/2020
■ Studio	\$2,298	-19.00%	\$2,096	-19.00%
■ 1 bedroom	\$3,275	-10.00%	\$2,500	-12.00%
■ 2 bedroom	\$5,025	-10.00%	\$3,100	-11.00%
■ 3 Bedroom et plus	\$8,349	-11.00%	\$3,500	-12.00%

■ Studio ■ 1 bedroom ■ 2 bedroom ■ 3 Bedroom et plus

Financement : Taux d'intérêts au plus bas



Financer un bien **de New York** : 3 % moyenne

Mortgage Interest Rates | 2019-2020 Monthly Trends

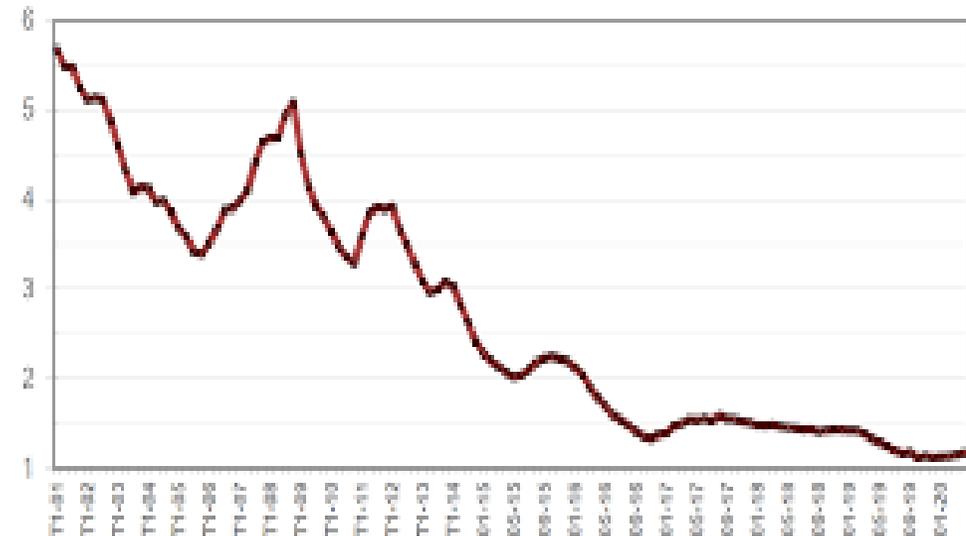
Average monthly mortgage interest rates calculated from the Freddie Mac PMMS weekly survey of 100+ national mortgage lenders.



Freddie Mac PMMS reports interest rates weekly. Monthly averages are calculated from those weekly rates.
Chart: My Mortgage Insider - Source: Freddie Mac PMMS - Created with Datawrapper

Financer un bien **de France** : 1,2% % moyenne

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)
Ensemble des marchés
Source : Crédit Logement/CSA,
Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Les Banques à New York qui prêtent à des investisseurs étrangers : Banque des Nations Unies - HSBC-Interaudibank .

Frais d'acquisition d'un bien immobilier a New York POUR UN ACHETEUR



	Condos	Coops	Townhouses
Frais d'Avocats	\$2,500 et plus	\$2,500 et plus	\$2,500 et plus
Frais d'inspection	0	0	\$1,500-\$3,000
Frais Gestionnaire de l'immeuble	\$450 et plus	\$450 et plus	\$250-\$1,000
Mansion Tax %			
	\$1M a \$1,999,999	1%	1%
	\$2M a \$2,999,999	1.25%	1.25%
	\$3M a \$4,999,999	1.50%	1.50%
	\$5M a \$9,999,999	2.25%	2.25%
	\$10M a \$14,999,999	3.25%	3.25%
	\$15M a \$19,999,999	3.50%	3.50%
	\$20M a \$24,999,999	3.75%	3.75%
	\$25M et plus	3.90%	3.90%
Vérification des gages	\$750-\$1,000	\$750-\$1,000	\$750-\$1,000
Frais d'emménagement	\$500-\$1,000	\$500-\$1,000	\$500-\$1,000
Assurance Titre de propriété	\$436 / \$100,000	\$436 / \$100,000	\$436 / \$100,000
Si ACHAT avec Emprunt			
	Frais Bancaires « Points »	0 à 2.5%	0 à 2.5%
	Frais de dossier		
	d'estimation du bien		
	d'Avocat		
	De la banque	\$1,500 et plus	\$1,500 et plus
Taxe d'enregistrement de l'emprunt			
Emprunt jusqu'à \$500,000		1.8% de l'emprunt	1.8% de l'emprunt
Emprunt de plus de \$500K		1.925% de l'emprunt	1.925% de l'emprunt
Assurance du titre de Propriété pour l'emprunt		\$364 par tranche de \$100,000 du montant de l'emprunt	



Frais de closing d'un bien immobilier a New York

POUR UN VENDEUR



	Condos	Coops	Townhouses
Frais d'Avocats	\$2,500 et plus	\$2,500 et plus	\$2,500 et plus
Frais Gestionnaire de l'immeuble	\$450 et plus	\$450 et plus	\$250-\$1,000
Frais demménagement	\$500-\$1,000	\$500-\$1,000	\$500-\$1,000
Frais Mutation de la ville de New-York	%du prix de vente		
Prix de vente jusqu'à \$500,000	1%	1%	1%
Prix de vente superieur a \$500k	1.425%	1.43%	1.43%
Frais d'enregistrement de la ville de NYC	\$125	\$100	\$125
Frais de mutation de l'Etat de NY			
Prix de vente < \$3M	0.40%	0.40%	0.40%
Prix de vente > \$3M	0.65%	0.65%	0.65%
Frais d'enregistrement du titre de propriete si le vendeur a un emprunt	\$250	\$250	\$250
Autres frais si le vendeur a un emprunt/Avocat de la Banque	\$750 et plus	\$750 et plus	\$750 et plus
FIRPTA , Si le Vendeur est Etranger et ne ne bénéficie pas d'une clause d'exemption	15%	15%	15%
Commission des deux Agents immobiliers	5% à 6 %	5% à 6 %	5% à 6 %

Synthèse

- ✓ **Marché d'acheteurs** avec de réelles opportunités de négociation de prix qui ont déjà baisse depuis 2 ans. Inventaire important et faible demande
 - ✓ **Taux bancaires** historiquement très bas
 - ✓ **Marché résilient**- investissement à moyen et long terme



• **ACHETER POUR SE LOGER**

- **COOPS** : prix plus raisonnables dans des Coops pour se loger, surtout à Manhattan.
- **CONDOS** : Réelles marges de négociations (- 10 / - 15 %) dans certains développements neufs de condos haut de gamme
- **MAISON** à Brooklyn (ou appartement dans maison) avec jardin ou revente Condo très bien située avec balcon et proche du métro.
- **TIMING IDEAL** pour vendre et acheter un logement plus grand
- **EPARGNE FORCEE**

• **ACHETER POUR INVESTIR :**

- **CONDOS** uniquement
- **Être très sélectif notamment**
 - Programmes neufs et pas forcément avec réduction des taxes immobilières.
 - Quartiers à potentiel
 - Privilégier Espaces extérieurs –espace dédié au télétravail –calme/lumière –proximité du métro
 - Investiguer l'option des petits immeubles sans portier et services (charges sont moins élevées)
 - Priorité aux One et Two Bedroom car plus de 70% du marché et forte demande.
 - Un acheteur sur deux achète comptant : profil favorisé par vendeurs plus enclins à négociations des prix.

• **LOUER :**

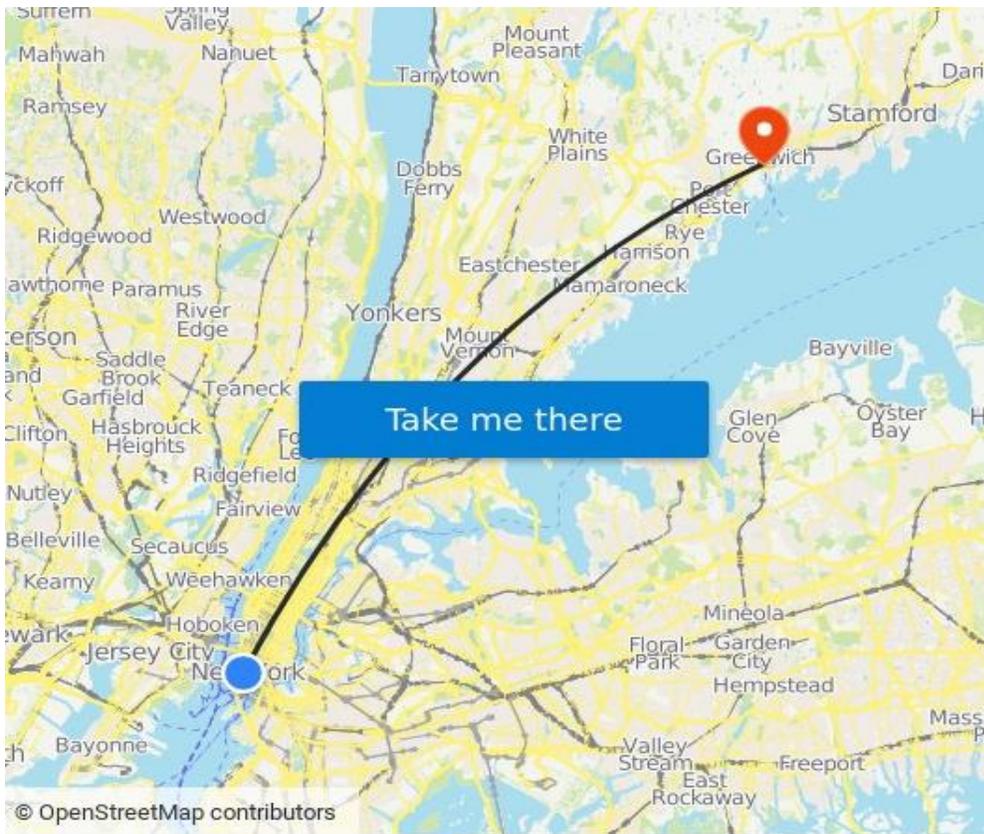
- **Marché. Tendru en faveur des locataires** car baisse de la demande et taux de vacance catuels compris entre 3% et 6% selon les quartiers.

A noter : Loyer sur 20 ans d'un 1 bedroom : 2 pièces \$700,000 au bénéfice du propriétaire et \$1M pour un 2 bedroom sans déductions fiscale.

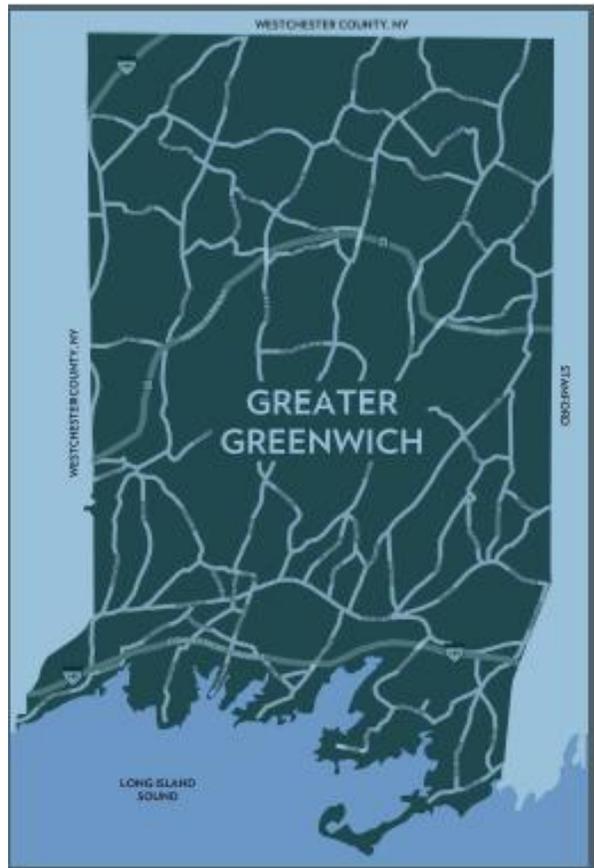


HOULIHAN LAWRENCE

Sortir de New York en 2021 pour résider a Greenwich CT ?



Manhattan → Greenwich, CT





HOULIHAN LAWRENCE

Sortir de New York en 2021 pour résider a Greenwich CT ?



GLOBAL LANDMARK WITH SMALL TOWN CHARM Greenwich exudes that rare mix of a small-town cosmopolitan atmosphere :the Avenue

THE COMMUTE

Greenwich is less than 30 miles from Manhattan. The commute on Metro North can take anywhere from 45 minutes.

WHY YOU'LL STAY

Beautiful public parks and shoreline, world-class shopping and dining, and a feel-good community atmosphere
et Taxe immobilière (**Property Tax**) deux fois inférieure à celle de maisons situées dans le Westchester ou à Long Island





HOULIHAN LAWRENCE

Sortir de New York en 2021 pour résider a Greenwich CT ?



WARBURG



GREENWICH, CT • \$4,500,000

Beauty, charm and authentic style in the much coveted Golden Triangle near town.

WEB# MR2820352



GREENWICH, CT • \$4,495,000

Classic Georgian Colonial set atop four acres with fabulous pool, hot tub, fire pit.

WEB# MR2818622



GREENWICH, CT • \$4,395,000

2018 construction five bedroom exceptional home on a coveted street in the heart of town. WEB# MR2825552



Greenwich Market overview 2021 / 2020



HOULIHAN LAWRENCE

QUARTERLY MARKET OVERVIEW

	Q1 2021	Q1 2020	% CHANGE	FULL YEAR 2020	FULL YEAR 2019	% CHANGE
HOMES SOLD	200	103	94.2%	862	528	63.3%
AVERAGE SALE PRICE	\$2,966,651	\$2,135,778	38.9%	\$2,669,962	\$2,376,330	12.4%
MEDIAN SALE PRICE	\$2,237,500	\$1,715,000	30.5%	\$2,077,500	\$1,858,333	11.8%
AVERAGE PRICE PER SQUARE FOOT	\$599	\$517	15.9%	\$556	\$544	2.2%
AVERAGE DAYS ON MARKET	171	228	-25.0%	205	236	-13.1%
% SALE PRICE TO LIST PRICE	96.2%	93.7%	2.7%	94.4%	92.4%	2.2%

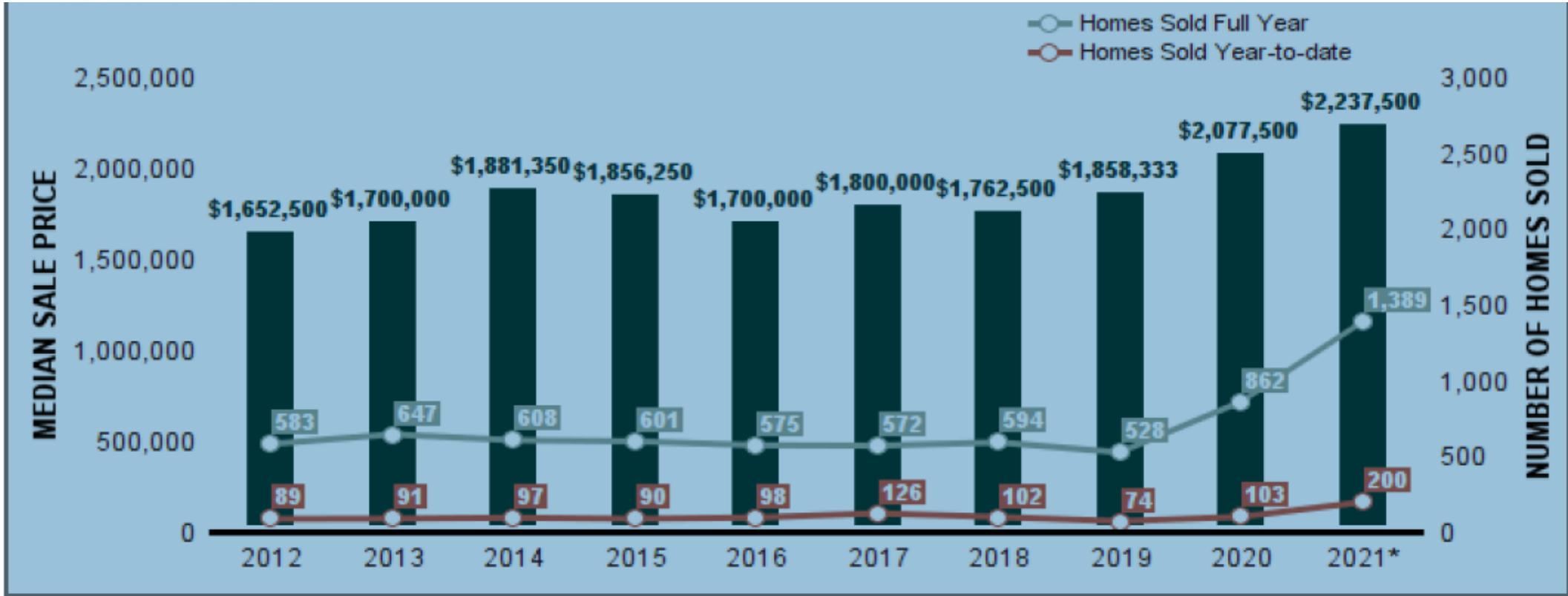
Augmentation vertigineuse des prix

Demande forte

No room for negociation



Greenwich Market overview : Stable



Average Sale Price	\$2,376,996	\$2,244,574	\$2,688,907	\$2,421,486	\$2,203,756	\$2,574,993	\$2,393,006	\$2,376,330	\$2,669,962	\$2,966,651	Average Sale Price
Average Price/SqFt	\$554	\$555	\$610	\$591	\$564	\$577	\$562	\$544	\$556	\$599	Average Price/SqFt
Days On Market	173	156	166	177	189	213	201	236	205	171	Days On Market
%Sale Price to List Price	91.9	94.1	93.7	94.4	94.1	92.5	93.7	92.4	94.4	96.2	%Sale Price to List Price



SUPPLY DEMAND ANALYSIS

PRICE RANGE	AS OF MARCH 31, 2021			AS OF MARCH 31, 2020			2021 vs. 2020	
	SUPPLY: ACTIVE LISTINGS	DEMAND: PENDING SALES	SUPPLY/ DEMAND RATIO*	SUPPLY: ACTIVE LISTINGS	DEMAND: PENDING SALES	SUPPLY/ DEMAND RATIO*	% CHANGE IN LISTINGS	% CHANGE IN PENDING
\$0 - \$999,999	18	22	1	56	15	4	-67.9%	46.7%
\$1,000,000 - \$1,999,999	42	57	1	118	31	4	-64.4%	83.9%
\$2,000,000 - \$2,999,999	53	43	1	106	28	4	-50.0%	53.6%
\$3,000,000 - \$3,999,999	46	31	1	73	12	6	-37.0%	158.3%
\$4,000,000 - \$4,999,999	26	12	2	48	1	48	-45.8%	1100.0%
\$5,000,000 - \$5,999,999	20	10	2	26	2	13	-23.1%	400.0%
\$6,000,000 - \$7,999,999	34	19	2	35	2	18	-2.9%	850.0%
\$8,000,000 - \$9,999,999	22	5	4	17	1	17	29.4%	400.0%
\$10,000,000 and up	22	3	7	28	2	14	-21.4%	50.0%
Market Totals	283	202	1	507	94	5	-44.2%	114.9%

*Supply Demand Ratio Key 1-4: High Demand 5-6: Balanced 7-9: Low Demand 10+: Very Low Demand



HOULIHAN LAWRENCE

Greenwich Market overview : le nombre de maisons vendues en 1 an a double



SOLD PROPERTIES

YEAR-TO-DATE

YEAR-OVER-YEAR

	01/01/2021 - 03/31/2021	01/01/2020 - 03/31/2020	% CHANGE 2021/2020	04/01/2020 - 03/31/2021	04/01/2019 - 03/31/2020	% CHANGE 2020/2019
\$0 - \$999,999	25	18	38.9%	123	106	16.0%
\$1,000,000 - \$1,999,999	62	43	44.2%	318	202	57.4%
\$2,000,000 - \$2,999,999	49	17	188.2%	226	118	91.5%
\$3,000,000 - \$3,999,999	29	14	107.1%	141	60	135.0%
\$4,000,000 - \$4,999,999	10	6	66.7%	50	30	66.7%
\$5,000,000 - \$5,999,999	8	3	166.7%	30	13	130.8%
\$6,000,000 - \$7,999,999	9	2	350.0%	37	16	131.3%
\$8,000,000 - \$9,999,999	4	0	Not Valid	15	7	114.3%
\$10,000,000 and up	4	0	Not Valid	19	5	280.0%
Market Totals	200	103	94.2%	959	557	72.2%



Strategic Partnerships



RG



in THE HAMPTONS

Saunders & Associates is the largest and most active locally owned real estate brokerage in the Hamptons. HAMPTONSREALESTATE.COM



in FLORIDA

Fortune International Realty has been the trusted leader among Miami's real estate brokerages for over 35 years. FIR.COM