



IL RUOLO DEL PROPERTY MANAGER NELLA GESTIONE DI UN INVESTIMENTO IMMOBILIARE NEGLI USA

29 Novembre, 2019

Est. Reading: 3 minutes

Investire all'estero è sicuramente un'opzione di diversificazione interessante, purché ci si affidi a dei professionisti di comprovata esperienza.

Una domanda che spesso ci viene rivolta dai nostri clienti è la seguente: chi si occupa della gestione giornaliera della proprietà che ho acquistato per effettuare un **investimento immobiliare negli USA**?

È infatti comprensibile che questo sia un elemento di apprensione per chi ha scelto di effettuare un **investimento immobiliare all'estero**, magari a migliaia di chilometri da casa.

La risposta però è molto semplice: è il Property Manager.

Ad esempio è il Property Manager che individua i migliori inquilini per le vostre proprietà: lo fa selezionandoli in base al punteggio attribuito alle loro capacità creditizie, la cosiddetta Credit History. Si tratta di un indice ufficiale riferito a ciascun contribuente americano ed è tenuto in estrema considerazione negli USA in quanto influisce sulla possibilità di accedere ad esempio ai mutui o alle borse di studio. L'indice è determinato dalla puntualità con la quale il potenziale inquilino ha effettuato pagamenti o ha richiesto e onorato finanziamenti in passato, la percentuale di reddito e la tipologia di credito utilizzata, la durata del suo storico creditizio complessivo.

In questo modo il Property Manager può basarsi su dati oggettivi e ufficiali per selezionare inquilini responsabili, con le finanze in buono stato e dunque presumibilmente in grado di pagare regolarmente gli affitti.

Questo è solo uno dei tanti compiti svolti da questa figura professionale, fondamentale per la corretta ed efficace gestione di un **investimento immobiliare negli USA** e per consolidare le rendite generate in modo continuativo nel tempo.

Ma andiamo per gradi: che cos'è un "property manager"? È una società di gestione statunitense che si occupa di curare la gestione quotidiana di un immobile, effettuare ispezioni per accertarne le buone condizioni, inviare report periodici, raccogliere gli affitti, pagare le eventuali spese condominiali e tasse di proprietà e, infine, versare la rendita netta così derivata sul conto bancario del proprietario.

Risulta quindi evidente come il Property Manager sia un fattore cruciale che concorre a formulare l'equazione di un ottimo investimento.

Ci teniamo inoltre a soffermarci su un punto che, stando alla nostra esperienza, a volte genera delle perplessità: il costo della società di gestione.

Il Property Manager guadagna una percentuale prestabilita solamente sugli affitti incassati che è già tenuta in considerazione nel calcolo della Rendita Netta. Inoltre, acquistando gli investimenti immobiliari proposti da OPISAS, i servizi di ispezione e sopralluogo della proprietà, di supervisione ai pagamenti di tassa di proprietà, delle utenze e degli oneri condominiali, nonché la funzione di collegamento con gli enti pubblici federali e locali, normalmente espletati a pagamento dal Property Manager, sono gratuiti.

Da ciò emergono due considerazioni: che il proprietario non deve preoccuparsi di vedersi addebitare costi legati al compenso del Property Manager, e che entrambi hanno il medesimo interesse affinché sia sempre insediato un inquilino pagante e responsabile. Questa convergenza di interessi rende il Property Manager un alleato naturale di ogni proprietario, anche tenendo conto che si incarica di aumentare l'importo degli affitti in base all'opportunità e all'andamento del mercato locatizio, a beneficio di entrambi.

Date le molteplici responsabilità alle quali devono adempiere, ed il conseguente carico di responsabilità, non deve sorprendere che il mondo dei Property Manager sia estremamente competitivo: per questo motivo OPISAS si appoggia a società di gestione che in alcuni casi hanno uno storico pluridecennale, a riprova della competenza, della serietà e del livello del servizio che sono in grado di erogare.

Collaboriamo con loro da oltre 11 anni ormai, con reciproca soddisfazione e con il solo scopo di fornire ai nostri clienti investitori il servizio migliore, più completo e di alto profilo possibile.

Riassumendo, il property manager è una figura professionale che contribuisce a rendere profittevole durante tutto il corso di un **investimento immobiliare negli USA**, e ad alleggerire l'investitore di una serie di incombenze che richiederebbero altrimenti tempo e conoscenze tecniche.

Il modello di investimento proposto da OPISAS consente insomma di coniugare livelli di redditività massimizzati e continuativi con una gestione completamente delegata.