

Real estate americano sempre più accessibile grazie ad aziende innovative



A seguito della crisi del 2008 il valore degli immobili americani è drasticamente crollato. Oggi invece negli USA, il real estate si è riconfermato essere un ottimo investimento, tanto che gli investimenti immobiliari in alcune zone degli Stati Uniti hanno un rendimento a doppia cifra. Se da una parte la prospettiva di un guadagno simile può rilevarsi appetitosa d'altro canto è richiesto un investimento iniziale rilevante, che non tutti possono permettersi, e per gli operatori europei si aggiungono tutti quei costi informativi e tecnici necessari per chiudere i contratti. Infatti, la complessità e la burocrazia dietro il trasferimento internazionale di capitali nel sistema bancario ostacolano l'investitore estero nell'acquisto di proprietà americane.

A semplificare questo contesto è intervenuto [RealToken](#). L'azienda facilita l'investimento negli immobili situati negli Stati Uniti utilizzando una proprietà tokenizzata e frazionata. Con il semplice acquisto di un token online quindi si può acquistare una parte dell'immobile che ci interessa e ricevere un rendimento annuo fisso prestabilito in fase contrattuale che si aggira tra il 9% e il 14%.

Modello di business di realtoken

In quanto è impossibile, ad oggi, tokenizzare gli immobili, il modello di business di realtoken prevede che si crei una società di gestione per ogni immobile la quale si occupa di riscuotere gli affitti e gestire le riparazioni. A essere tokenizzate saranno quindi queste società, che possiamo chiamare figlie, il cui unico asset è la proprietà di riferimento. Ciascuna società avrà un numero finito di token che rappresentano una parte della proprietà dell'immobile. Sulla base della quota di token, i proprietari possono raccogliere entrate dell'affitto. Non è realistico immaginare che diverse persone in tutto il mondo possano coordinare le decisioni sulla gestione della proprietà, esse rimangono quindi in capo società di gestione, la quale richiede un coinvolgimento minimo necessario ai proprietari di RealToken. Idealmente ai proprietari di RealToken non verrà mai chiesto nulla di significativo nella gestione dell'immobile

Un caso pratico

Ad esempio un immobile residenziale a Detroit sulla Fllerton Avenue, di 1337 metri quadri, con inquilini che pagano 99.600 dollari l'anno di affitto, rende il 12,5% annuo netto e il prezzo minimo, cioè il prezzo unitario di un token che rappresenta una frazione della proprietà è di 161,84 dollari. Questo modello può anche andare a favore degli stessi affittuari. Se un inquilino si trova ad affittare una proprietà RealT, ha la possibilità di acquistare i RealTokens per la proprietà. Mentre l'acquisto di tutti i RealTokens potrebbe essere al di fuori dei mezzi dell'inquilino, il frazionamento della proprietà gli consente di acquistarne un numero più ragionevole. Da quando acquista i RealTokens, l'inquilino sta effettivamente pagando l'affitto a se stesso. Se l'inquilino riesce a permettersi $\frac{1}{3}$ di una casa, può

acquistare i diritti di $\frac{1}{3}$ dell'affitto che sta pagando. Attraverso l'acquisto di $\frac{1}{3}$ RealTokens, sta effettivamente riducendo il loro affitto di $\frac{1}{3}$. La riduzione del loro costo della vita può aiutare a consentire l'acquisto di RealTokens futuri.