

Da Soho a Brooklyn, questo il nuovo mattone a stelle e strisce

Dopo anni di crollo dei valori e ridimensionamento delle transazioni, a New York il real estate torna a viaggiare con crescita a doppia cifra. Ci illustra le nuove tendenze del mercato, Guido Pompilj, fondatore di Vivaldi Real Estate

Per il settore immobiliare newyorkese quello appena trascorso è stato l'anno della grande riscossa. Dopo il fallimento della Lehman Brothers nel settembre 2008 e fino all'insediamento di Obama nel tardo gennaio 2009, il mercato immobiliare della Grande Mela aveva perso mediamente il 17% del suo valore e aveva visto un drastico calo nel numero di transazioni.

A metà del 2013 c'è stata un'impennata che ha fatto superare i prezzi medi e salire il numero di transazioni ai livelli del 2007, quando eravamo al picco della bolla immobiliare. E da allora il mercato ha continuato a crescere, spinto da una forte domanda internazionale e

un'offerta limitata di unità abitative in vendita. Quest'anno abbiamo avuto il maggior numero di vendite a fronte di una minima disponibilità di appartamenti presenti sul mercato (la più bassa registrata dal 1999). Questo mix di forte domanda e scarsa disponibilità ha avuto un effetto immediato sui prezzi che, livello aggregato, sono lievitati dell'8% dal 2012 al 2013. Si noti che per i condomini, l'unica tipologia di interesse per i non residenti, l'aumento è stato superiore al 10%.

L'ultimo trimestre, in particolare, ha registrato un risultato record e inaspettato, poiché in termini di numero di vendite si è tornati ai livelli massimi raggiunti nel miglior trimestre

del 2008. Nella sola Manhattan sono state vendute 3.083 residenze, tra appartamenti e lofts. Circa il 42% di questi sono stati condomini, ovvero delle proprietà che possono essere acquistate anche da non residenti. Non si vedeva un quarto trimestre così unico dal 1988. In quell'anno l'investimento immobiliare era la conseguenza dell'incertezza sulla borsa americana, mentre oggi a spingere il mercato è la domanda estera. Con la globalizzazione, infatti, Manhattan è diventata progressivamente un bene rifugio a livello internazionale e considerando le incertezze politiche di Paesi come Cina, Brasile ed Europa, riteniamo che questo trend positivo continui anche nel 2014.



Guido Pompilj

“
 Con la globalizzazione, Manhattan e' diventata progressivamente un bene rifugio a livello internazionale e riteniamo che questo trend positivo continui anche nel 2014



Il periodo di permanenza sul mercato e' quasi dimezzato nel 2013 rispetto all'anno precedente: la permanenza media, registrata a fine anno, e' stata di 95 giorni contro i 177 giorni del 2012.

In termini di tipologia di immobili, le vendite sono state di ampia superficie (oltre 100 mq) per il 57% dei condomini e il 43% delle cooperative. La domanda di cooperative si riferisce esclusivamente alla popolazione dei residenti, che riflettendo tutti gli strati sociali, acquista in case piu' piccole rispetto a quelle a cui sono interessati gli investitori stranieri, che si rivolgono in prevalenza solo a condomini di lusso, di dimensioni maggiori. Nel 2013 sono stati 5.650 i condomini venduti (circa il 13% in più rispetto al 2012) e il prezzo medio al metro quadrato (compreso Harlem) e' stato di dollari 17,680. Stimiamo che gli acquisti da parte di italiani siano stati intorno al 3% del totale. Anche per il settore commerciale è stato un anno estremamente positivo. Il 25% del palazzo d'uffici piu' importante di Manhattan e'

Tendenze d'Oltreoceano

“
Per il prossimo
anno si prevede una
crescita più sostenuta
di alcune aree a
Brooklyn e nei Queens



stato venduto ad una cordata cino-brasiliana a circa \$22,000 a metro quadro, per un totale di circa un miliardo di dollari.

Il 2013 è stato anche l'anno degli investitori cinesi, che mai così tanto come negli ultimi mesi hanno deciso di investire nel mattone di Manhattan, contribuendo in misura importante alla ripresa del settore. Nel solo mese di ottobre 2013 gli investimenti cinesi hanno superato i 4 miliardi di dollari per l'acquisto del 70% di una grande area fabbricabile a Brooklyn (la cosiddetta "The Atlantic Yards") dove verranno costruite 6.500 abitazioni e un famoso palazzo d'uffici il "Chase Manhattan Plaza", acquistato per 725 milioni di dollari.

La forte domanda è stata sostenuta internamente dai valori ancora ragionevolmente bassi dei tassi di interesse e dalla diffusa aspettativa di rialzi nel futuro prossimo, oltre che da un generale miglioramento dell'economia statunitense.

Investire a Manhattan poi è relativamente semplice, data la trasparenza e abbondanza di informazioni sulle vendite, la collaborazione tra tutte le agenzie immobiliari della città e la certezza del diritto. Le leggi che regolano il mercato, seppur complesse, risultano

sempre chiare e vengono fatte rispettare. Se un affittuario non paga la cifra dovuta in pochi mesi e sfrattato dalla forza pubblica e i contratti sono liberi e non ingessati da interferenze statali. Un'altra novità interessante dell'anno che si è appena concluso riguarda lo sviluppo di nuove zone, fuori dalla più classica Manhattan. Per il prossimo anno si prevede una crescita più sostenuta di alcune aree a Brooklyn e nei Queens.

In particolare l'area di Bedford Stuyvesant a Brooklyn, contigua alla oramai famosa Williamsburg, sta subendo un rapido processo di "gentrification", ovvero un progressivo aumento di popolazione ad alto livello di scolarità e di giovani professionisti che creano un ambiente urbano più sicuro e attraggono esercizi commerciali di qualità. In queste aree i prezzi aumenteranno più rapidamente rispetto ad altre zone della città.

L'area più orientale di China Town, al confine con il Lower East Side, sarà interessata da un grande progetto pubblico-privato per la riqualificazione del Seward Park dove saranno costruiti oltre 1.000 appartamenti e 25.000 mq di uffici. In quest'area i prezzi delle abitazioni sono ancora relativamente bassi e l'investi-

mento previsto di oltre 1,1 miliardi di dollari sarà un volano per una zona che ha tutte le caratteristiche per diventare un nuovo centro cittadino come a loro tempo lo furono Nolita e più recentemente il cosiddetto Nomad.

Un altro centro di grande sviluppo che vedrà prezzi alle stelle sarà la 57esima strada, appena a sud del Central Park, nota come "Billionaires' Row", ovvero il viale dei miliardari, dove i prezzi nei nuovi palazzi partiranno da 30.000 dollari al metro quadrato.

Nei prossimi 24 mesi saranno messi in vendita 400 appartamenti destinati alle famiglie più ricche del mondo. Alcune cordatate di investitori stanno già prenotando interi piani in pre-costruzione contando sulla unicità della proprietà immobiliare che potrà raddoppiare di valore nei prossimi 5 anni. La penthouse (ultimo piano) del One 57 West 57th street è stato acquistato da un private equity per oltre 90 milioni di dollari.

Sono previsti progetti importanti anche per il settore retail, soprattutto sui moli a Downtown dove inizieranno le costruzioni di centri commerciali di nuova generazione che si prevede avranno tra i propri principali locatari anche aziende come Amazon ed Ebay.