

15 ottobre 2013

A New York si torna a comprare casa: numero di vendite più alto dal 2008 e prezzi su dell'11%

di Michela Finizio

A New York una forte domanda, locale ed internazionale, si è dovuta misurare con una disponibilità sempre più ridotta di unità residenziali in vendita. È accaduto nel terzo trimestre dell'anno, secondo la Vivaldi Real Estate che opera dal 1992 sul mercato immobiliare della Grande Mela, seguendo italiani che arrivano a Manhattan per investire i loro risparmi. La carenza di abitazioni, dunque, ha determinato una sensibile lievitazione dei prezzi immobiliari.

In particolare, nel terzo trimestre 2013 a New York ci sono state 4.165 compravendite residenziali, il più alto numero dal 2008, con un aumento del 5% rispetto al terzo trimestre 2012. La società di intermediazione segnala anche un'ulteriore diminuzione del numero delle proprietà in vendita: è il decimo trimestre consecutivo di calo delle disponibilità di appartamenti in vendita (che oggi sono meno della metà di quelli disponibili nel primo trimestre 2009). Il valore medio di vendita è stato pari a 12.610 dollari al mq: si è registrato un aumento dell'11% rispetto al 2012 e del 5% rispetto al precedente trimestre.

Per chi pensava di vendere, insomma, non c'è stato momento migliore negli ultimi cinque anni. Per chi è entrato nell'ottica di comprare non c'è tempo da perdere e solo chi sa muoversi con rapidità e flessibilità riesce a cogliere le occasioni che offre il mercato. L'area più interessante è Downtown, compresa tra la 34th street a Nord e Chamber Street a sud. «La crisi direi che ormai è alle spalle a Manhattan - afferma Guido Pompilj, fondatore di Vivaldi Real Estate - e direi che è un buon momento sia per vendere residenze intorno ai 700mila euro di fascia bassa sia per acquistare fuori città proprietà sotto il milione di euro, in aree come Brooklyn, Astoria o nel Bronx». Limitando l'analisi ai soli condomini (le cooperative, per la maggior parte, sono disponibili ai soli residenti), il prezzo medio al metro quadrato è stato di 16.620 dollari al metro quadrato, con un aumento del 15% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Il prezzo medio del nuovo (primo frazionamento) è stato di 19.900 dollari al mq (+ 26% rispetto ad un anno fa).

L'analisi della Vivaldi Real Estate cerca di fare leva prevalentemente sul timing ideale per chi vende e acquista: «L'offerta sul mercato è la più bassa disponibile dal 2000, mentre la domanda è ripresa», aggiunge Guido Pompilj. Si tratta di una domanda internazionale, «anche perché Londra è ormai diventata irraggiungibile sul fronte dei prezzi. E i tassi di interesse negli Stati Uniti restano ancora relativamente bassi». Dal novembre 2008 la Federal Reserve ha ingaggiato una politica di acquisto dei buoni del tesoro americani portando i tassi di interesse ai minimi storici per stimolare l'economia. Questa politica di quantitative easing ha sicuramente contribuito all'energica ripresa del mercato immobiliare di New York, ma la prospettiva prevalente è che la nuova responsabile della Fed dovrà quasi sicuramente diminuire l'intervento calmierante dei tassi di interesse, con conseguente aumento delle rate di mutuo. Il probabile aumento del costo di finanziamento avrà un effetto deflattivo sulla domanda locale in quanto la maggioranza degli acquirenti americani utilizza la leva finanziaria per l'acquisto. La domanda internazionale rimarrà forte ma non è chiaro fino a che punto potrà contrastare il calo della domanda interna.

Oltre al rialzo dei tassi di interesse a minacciare le occasioni su mattone newyorkese sono anche le numerose nuove costruzioni che arriveranno sul mercato tra fine 2013 e soprattutto nel 2014. «Dopo un periodo di pausa, determinato dal fatto che le banche non finanziavano più i nuovi sviluppi, da un paio di anni si è tornati a costruire - aggiunge il fondatore della Vivaldi Real Estate - e la concorrenza del prodotto nuovo si farà sentire presto sul mercato». È questa una delle ragioni, secondo Pompilj, per cui chi vuole ottenere importanti guadagni (anche del 10%) in un tempo medio-breve pari a cinque anni può comprare oggi sulla carta un asset di pregio in costruzione: «Per le società di investimento e per i più facoltosi - aggiunge - ci sono alcune soluzioni in costruzione come il grattacielo 432 Park Avenue che sarà il più alto edificio residenziale che propongono soluzioni uniche, capaci di garantire una volta finite dei ritorni certi».

Dopo 11 anni di amministrazione illuminata Bloomberg, inoltre, la città si appresta all'elezione di un nuovo sindaco. Le incertezze su quella che sarà la disposizione e capacità della nuova amministrazione rappresenteranno un momento di riflessione per gli investitori e quindi anche per le nuove costruzioni, che potrebbero avere più difficoltà ad ottenere le necessarie approvazioni a fronte di un sindaco meno abile nel contrastare i gruppi d'interesse locali sempre avversi a nuove costruzioni.

La limitazione nel numero di nuove licenze potrebbe avere un effetto di sostegno dei prezzi, ma bloccare le speranze di rivalutazione di certe aree, come quelle vicine alla Grand Central Station che sembravano avviate ad una grande rivitalizzazione a seguito di un programma di variazioni urbanistiche attualmente in fase di approvazione ma ancora non definitivamente approvate. Il continuo aumento di costo delle aree fabbricabili (che in certi casi sono arrivate a 8.600 dollari al mq), ha contribuito all'inflazione dei prezzi di vendita, ma riteniamo che la soglia media non possa continuare a crescere agli stessi ritmi dell'ultimo anno.

15 ottobre 2013

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati