

COVER STORY

STATI UNITI

New York da investimento

Quartiere per quartiere prezzi di vendita e caratteristiche dei condomini più richiesti dagli italiani

Evelina Marchesini

La visita degli appartamenti si fa tutte le domeniche pomeriggio, fino a tarda serata, esclusivamente per gli italiani. E rigorosamente via Ipad-Skype. Le richieste di appartamenti a New York provenienti dalla Penisola sono talmente aumentate che gli operatori specializzati ricorrono sempre più agli strumenti virtuali per non scontentare nessuno, riservando i tour in loco alle fasi finali delle trattative o ai clienti più facoltosi.

«Gli italiani non hanno mai smesso di comprare a New York, nemmeno in piena crisi, ma negli ultimi due anni, e soprattutto nel 2011, le richieste sono cambiate completamente - spiega Guido Pompilj, titolare della Vivaldi real estate di New York, con sede nel famoso Cityspire -. I condomini di archistar o di pregio nell'Upper Side attirano meno; si preferiscono piccoli edifici a Downtown o Midtown senza portineria, piscina o palestra e con costi condominiali contenuti e, quindi, con possibilità di rendimento da locazione appetibile. Molto conveniente è il Financial District: a trainare gli acquisti sono i giovani, perché i genitori comprano per loro».

Un trend, questo, che cambia la mappa degli acquisti degli italiani a Manhattan, confermato anche da un altro nome famoso tra chi ha cercato o cerca casa a New York, Giampiero Rispo, titolare di Domus realty corporation, "il Giampi" per gli acquirenti del Nord Italia. «Sono sempre di più gli italiani che acquistano a

New York per mandarvi i figli a studiare - spiega Rispo -. Oltre a salvaguardare i loro capitali, vogliono mettere al riparo anche la discendenza: la crisi economico-sociale che sta contaminando l'Europa fa paura. Le scuole preferite sono la New York Film Academy di Union Square, la Columbia University, la New York University». Si tratta di persone che vogliono comprare nel West Village, a Soho, nel Meat Packing District: «Anche gli studenti della Columbia preferiscono vivere a Downtown, preferibilmente nella parte West perché qui hanno la subway che li porta direttamente in università».

CONDO PER UNDER 40

«Sono i 40 anni - dice Pompilj - vogliono Union Square, Chelsea (dove ci sono le gallerie d'arte nelle townhouses e gli storici loft, ndr), Gramercy Park, tutto il Village, Nolita (North of Little Italy, ndr), Soho, Noho, Tribeca. La zona West è la più richiesta ma anche quella con minor offerta, tanto che i prezzi possono raggiungere persino i 30mila dollari al mq». Un condo molto ambito dagli italiani, secondo la Vivaldi Re, è il Superior Ink, con prezzi elevati, mentre gli appartamenti sull'Hudson costano meno ma sono rumorosi. «Si trovano però ancora cose carine - dice Pompilj - come un appartamento sulla 9 West con la 10th in un palazzo senza ascensore che ho appena venduto a 13mila dollari al mq e con basse spese mensili». «Un'altra tendenza - aggiunge Rispo - per chi manda i figli alla Ny Film Academy, sia per il loro stile di vita sia perché ci si arriva con una fermata di metro, è il quartiere di Williamsburgh a Brooklyn, la nuova Soho. Qui il palazzo preferito è l'Edge, che affaccia sul fiume».

FINANCIAL DISTRICT COMPETITIVO

E il Financial District? Passate le sborne da giovani finanziari rampanti, quando gli uffici trasformati in condo-

COMPRI CASA, HAI IL VISTO

1. COME AVERE LA GREEN CARD

La tanto agognata «green card», il documento che consente a un cittadino non Usa di risiedere negli States e che viene concessa molto difficilmente, diventerà probabilmente una facile realtà. Per i facoltosi. Se si hanno più di 500mila dollari da investire in proprietà immobiliari si potrebbe infatti presto avere accesso alla Green card, per soggiornare e non per lavorare. La notizia è di qualche giorno fa. Due senatori, Charles Schumer (democratico) e Mike Lee (repubblicano) stanno preparando la legge.

2. IL PESO DEGLI STRANIERI

Al marzo scorso gli investimenti immobiliari di un anno degli stranieri negli Usa ammontavano a 82 miliardi di dollari, contro i 66 dell'anno precedente. In testa, canadesi, cinesi, messicani. I dati sono dalla National association of realtors. — Ev.M.

LE VENDITE

Prezzi medi nei condomini

QUARTIERE	\$/MQ
Greenwich Village / West village	20.831
Midtown East/Turtle Bay	14.644
Soho/Tribeca	14.644
Upper West Side	13.902
Union Square / Gramercy / Murray Hill / Kips Bay	13.837
Chelsea	13.299
Upper East Side	12.869
Midtown West/Hell's Kitchen (Clinton)	12.783
Financial District	10.093
Harlem	5.993
Media Manhattan	12.718

FONTE: elaborazione dati Acris

mini sono falliti per i prezzi altissimi, ora gli stessi building sono tornati sul mercato a valori competitivi e con l'appel dell'abbattimento totale delle tasse per dieci anni (nella maggior parte dei casi rimangono ancora 6-7 anni di esenzione). Secondo Corcoran, altro operatore di riferimento, sia le transazioni sia i prezzi sono aumentati in tutta Downtown. «Nel secondo semestre 2011 il prezzo mediano delle vendite di nuovi sviluppi è cresciuto del 27% e quello medio del 10% a Downtown», affermano, con un aumento significativo delle transazioni a Battery Park e nel Financial District. I prezzi bassi stanno dunque attirando i capitali.

«Un palazzo molto interessante è il Cocoa Exchange, l'ex Borsa del cacao, all'1 Wall Street Court, con un'esenzione fiscale consistente - dice Pompilj -. Una 3 bedroom di 135 mq con due bagni costa 1 milione e 500mila dollari e si potrebbe affittare facilmente a 6mila dollari al mese». Ma anche in questo caso i costi mensili pesano non poco.

Midtown piace a chi non vuole rischiare con le nuove tendenze e Vivaldi Re segnala la Metropolitan Tower di fronte a Central Park. «Si compra a 12-13mila dollari al mq - conclude Pompilj - ma se si vuole la vista parco si arriva facilmente a 20mila. Un bellissimo due camere di 140 mq al 66° piano costa 3,3 milioni di dollari, ma bisogna mettere in conto circa 30 dollari al mq al mese di spese». Di rappresentanza è poi il 400 Fifth Av., la parte residenziale del Setai Fifth, con ingresso separato: le grandi finestre a tutta parete regalano panorami mozzafiato. È stato sviluppato da Bizzi & partners e gli appartamenti messi sul mercato nel dicembre 2010: ora i prezzi vanno da 16mila a 38mila dollari al mq e le tasse mensili sono sopportabili grazie all'abbattimento fiscale. Le spese però sono intorno ai mille dollari al mese per un 2 camere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

evelina.marchesini@ilsolare24ore.com

La mappa delle 6 macroaree d

1

Upper West Side

Preferita dai big della moda, dai direttori creativi delle agenzie pubblicitarie e dai conduttori tv, non è un'area con caratteristiche peculiari dal punto di vista degli affari immobiliari del momento (prezzi medi di 13.902 \$/mq nel secondo trimestre). Però le transazioni sono molte: ben 235 nel periodo contro le 34 del Greenwich Village

2

Midtown

Esercita un forte fascino fra gli acquirenti stranieri, italiani inclusi, a cui piace la Metropolitan Tower (nella foto), condo di lusso con prezzi, secondo Vivaldi RE, di 12-13mila \$/mq senza vista (con vista fino a 20mila). Di fronte è in costruzione un condominio di lusso con spettacolari aree comuni: prezzi da 23mila \$/mq

3

Soho-Tribeca-Nolita

Per gli under 40 le zone più gettonate vanno dal Flatiron in giù. Soho (South of Houston), Tribeca (Triangle below Canal), Little Italy, Nolita (North of Little Italy) sono competitivi rispetto alle confinanti Union Square, l'area di Chelsea vicino al Flatiron, Gramercy Park, East Village, Greenwich Village, West Village

Il super lusso viaggia a gonfie vele

PENTHOUSE AL PLAZA

Storia dell'appartamento negoziato ma mai venduto all'immobiliarista Zunino

Plaza o non Plaza? La destinazione ad appartamenti di gran lusso di parte di uno degli hotel più affascinanti del mondo, tra Central Park South e la Fifth Avenue, ha catalizzato l'attenzione degli italiani e fatto sognare più di qualche benestante.

Una delle vicende più discusse è quella del famoso appartamento di Luigi Zunino al Plaza, su cui si sono succedute diverse leggende metropolitane. Casa24 Plus ha chiesto di ricostruire il tutto a chi quell'appartamento a Zunino lo aveva venduto (o quasi) nel 2007: Giampiero Rispo

di Domus realty corporation. «A quel tempo Zunino - racconta Rispo - voleva comprare l'oggetto più spettacolare che ci fosse sul mercato di Manhattan, una residenza di alta rappresentanza per poter entrare a pieno titolo nel mondo degli affari di New York. Al terzo piano del Plaza, dove i soffitti sono altissimi e con gli affreschi originali, gli misti insieme quattro appartamenti per un totale di mille mq per 45 milioni di dollari. Versò l'usuale deposito del 20%, per poi fare il rogito. Nel frattempo avevo trovato un cliente russo che voleva comprare, anche lui, il meglio del mercato e gli proposi lo stesso appartamento a 100 milioni, il che andava bene anche a Zunino perché avrebbe portato a casa una plusvalenza altissima. Zunino però si mise a contrattare su pochi milioni e il russo fu agganciato da Trump,

che gli vendette una proprietà a 45 milioni di dollari. Nel frattempo Zunino non ha più potuto rogitare e l'appartamento è stato venduto esattamente a 36 milioni di dollari, vale a dire i 45 originari meno i 9 che lui stesso aveva versato».

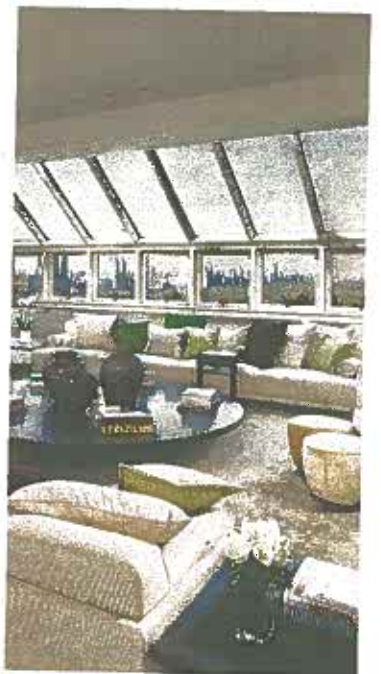
Ma chi ha comprato? «È intestato a una società e anch'io sto cercando di capire chi abbia comprato. Anche perché, a operazione sfumata, io non ho incassato la mia commissione», risponde Rispo. E aggiunge: «Sono sicuro che, se lo avessi ancora, oggi lo rivenderei a 100 milioni. Il mercato del super lusso è ripartito alla grande».

Per gli appassionati del genere è in vendita la famosa penthouse del Plaza, come gran parte degli appartamenti dell'hotel all'ennesimo passaggio di mano. «La richiesta - aggiunge Rispo - è di 33,5 milioni, ne-

goziabile, inclusi gli arredi. Potrebbe essere messo a reddito per 120mila dollari al mese». Le sole tasse mensili pesano però per 8mila dollari e 8.329 sono le spese. L'attico misura 587 mq e ha dieci stanze, di cui 4 camere da letto.

Case da gossip a parte, gli italiani d'élite preferiscono l'Upper East Side, «dove oggi il gioiello è il One Beacon Court, meglio conosciuto come Bloomberg Building - dice Rispo - perché nella parte bassa ci sono gli uffici della società dell'attuale sindaco. Con rifiniture extra lusso e il ristorante Le Cirque manda i pasti agli inquilini: in ascensore si incontra il top mondiale dell'economia e della finanza». I prezzi oscillano tra i 30mila e i 50mila dollari al metro. E i costi di mantenimento sono elevati. — Ev.M.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Da sogno. Il living della spettacolare penthouse del Plaza Hotel di New York: la richiesta è di 33,5 milioni \$