

New York Boom di nuove torri di lusso nella Grande Mela, favorite dalla ripresa dei prezzi. Ecco dove sono e quanto costano

OCCASIONI AI PIANI ALTI

di **Teresa Campo**

Punta verso l'alto la ripresa a Manhattan. Uscita pian piano dalle secche della crisi, perlomeno del settore residenziale e perlomeno a Manhattan, ora il mattone spinge l'acceleratore anche sull'attività di sviluppo, specie di torri e grattacieli super alti. È la ciliegina sulla torta, l'ultima cosa che mancava per una definitiva consacrazione della solidità della ripresa, anzi della corsa del mattone residenziale: i prezzi corrono, la

stigiose, a ridosso di Park Avenue. Dall'altro il deciso proliferare di torri di altezza più normale, un po' in tutta Manhattan: se ne contano a decine, anzi alcune sono già state terminate. Come accennato la loro costruzione rappresenta l'ennesima conferma della ripresa del settore immobiliare in atto: i cantieri di molti edifici erano in realtà partiti prima della crisi, per poi insabbiarsi, a vari stadi dello loro evoluzione, per il fallimento del costruttore o comunque perché le vendite degli

(continua a pag. 63)

domanda impazza, l'offerta è ridotta al lumicino. E ora appunto si ricominciano a costruire anche immobili di gran pregio, ambiziosi, in un'inarrestabile corsa verso l'alto. «Il fenomeno in realtà ha due facce», spiega Francesco Cirillo della Vivaldi Real Estate, società di consulenza e intermediazione ormai da tempo sulla piazza newyorkese: «Da un lato appunto i grattacieli extralusso che fanno a gara a superarsi in altezza e che stanno già cambiando la skyline di New York. I casi ormai sono almeno quattro o cinque, tutti nelle zone più pre-

New York

(segue da pag. 61)

appartamenti non procedevano. Adesso invece i lavori stanno ripartendo ovunque, in alcuni casi, anzi, gli edifici sono già stati terminati».

Quanto ai super grattacieli, è quello che sta sorgendo in 432 Park Avenue, zona Midtown East, tra la 57esima e il parco: è alta 420 metri, per un totale di 89 piani, e sarà terminata nel 2015, abitabile dal 2016. I prezzi? Da capogiro: si va dai 21 milioni di dollari della meno cara (245 metri quadrati, 3 bagni) ai 78 milioni della penthouse (767 metri quadri, 7 bagni, pano-

rama a 360 gradi). Famoso anche l'edificio One 57 (157 West 57th Street), 188 metri di altezza. Novanta piani per un totale di 95 appartamenti, in vendita a un prezzo medio di poco meno di 60 mila dollari al metro quadro. Chiude la serie il grattacielo One Madison, nel Flatiron District, più un altro paio sulla 57esima e sulla 53esima, al momento però proprio alle prime battute.

Effetto scarsità. Un po' più abordabili invece le torri, se non altro perché sparse in varie zone dell'isola, alcune in via di riqualificazione proprio grazie a questi interventi, che si accompagnano anche a una serie di servizi per migliorare l'appeal del quartiere. «A spingere alla loro realizzazione è la forte carenza di offerta a Manhattan», continua Cirillo. «Mentre la domanda sale, l'offerta in questo momento è assai scarsa, fenomeno ancora più accentuato per le abitazioni di migliore qualità. Non a caso quel poco che si vende, se parte da una base appetibile, riceve subito una quarantina di offerte già alla prima open house e passa di mano nel giro di una settimana a prezzi ben più alti rispetto a quello di partenza. Per fare qualche esempio, di recente rispetto a un prezzo di partenza di un



milione e 75 mila dollari, la vendita si è chiusa a 1 milione e 250 mila, oppure da 725 mila si è arrivati a 850 mila o ancora da 2,750 a 3 milioni per un appartamento in un condominium. Tra l'altro il mercato si sta muovendo in fretta: nel brevissimo termine, sono appena arrivati i bonus della finanza e già stanno partendo gli investimenti (non a caso i prezzi stanno salendo ovunque), mentre più a lungo termine, le previsioni sono

di mercato positivo ancora per 4-5 anni».

Come che sia, il mercato di New York, specie di Manhattan, proprio con la crisi ha dimostrato di tenere meglio che altrove e comunque di essere in grado di reagire in tempi abbastanza brevi, attenuando quindi i rischi. Il principale è quello di prezzi già piuttosto

salati, che quindi potrebbero salire lentamente, o addirittura vedere qualche pausa di riflessione in caso di intoppi della crescita economica. «Ma se si comprano immobili belli e a un prezzo corretto», continua Cirillo, «è possibile ridurli al minimo».

Quelle occasioni

sulla carta. Quanto alle torri, le offerte sono per tutti i gusti. Per puntare sul sicuro occorre scegliere le zone storiche tradizionali (Chelsea, West Village, oltre all'Upper West Side), molto care. Ma interessanti sono anche quelle in evoluzione, che quindi offrono maggiori potenzialità di apprezzamento: Turtle, Hudson Yard e parte di Midtown West sono un po' più indietro con i nuovi sviluppi, ma stanno rapidamente cambiando faccia grazie anche al prolungamento della High Street dalla

23esima alla 34esima: la vecchia rotaia sopraelevata, in disuso, è stata trasformata in una specie di giardino pensile con camminamenti pedonali. Le zone interessate stanno quindi guadagnando appeal. «In ogni caso, più che dove si compra, è importante che l'appartamento sia bello, cioè con bella vista, silenzioso e così via, e pagato il giusto», continua Cirilli. «In questo modo ci si assicura che si apprezzi nel tempo e di poterlo affittare con facilità. I rendimenti da locazione si aggirano sul 3-3,5% lordo. Più cari, specie in termini di manutenzione, i cosiddetti condominium, che al loro interno prevedono concierge, palestra e perfino piste da golf simulate, ma i costi si ribaltano tranquillamente sul canone di locazione, senza sacrificare il rendimento».

Per spendere meno, e aumentare quindi i guadagni potenziali, è possibile comprare sulla carta, anzi i più spericolati comprano e rivendono mentre l'edificio è ancora in costruzione. In ogni caso in genere è meglio affidarsi a degli specialisti, per esempio un broker che, oltre al mercato immobiliare, conosca bene anche i costruttori e la loro

storia in modo da poterne garantire l'affidabilità. Indispensabile è poi anche il supporto di un avvocato che studi attentamente il contratto in tutte le sue clausole.

Ma dove vanno gli italiani? Quanto agli acquisti da parte di cittadini italiani, secondo l'ultimo rapporto di Scenari Immobiliari gli acquisti negli Stati Uniti sono stabili e nel 2013 hanno rappresentato circa il 15% del totale (45 mila abitazioni nel corso dell'anno), ovvero 6.700-

6.800 abitazioni.

Si tratta di una quota nettamente inferiore rispetto alle punte del 27% del biennio 2009-2010 (circa 9 mila unità immobiliari), quando l'effetto combinato del crollo delle quotazioni e del cambio

vantaggioso avevano attirato un vero e proprio esercito di acquirenti. Nonostante il ridimensionamento, tuttavia, il mercato americano continua ad attirare l'attenzione delle famiglie italiane e il trend è destinato a rafforzarsi nei prossimi mesi grazie alla ripresa del mercato residenziale statunitense e alle prospettive di crescita nel medio periodo. La larga maggioranza degli acquisti tricolore negli Stati Uniti è rappresentata da investimenti di alto livello, con una crescente concentrazione a New York, che nell'ultimo anno ha assorbito quasi la metà delle transazioni, favorita

da un mercato delle locazioni molto dinamico. La tipologia più gettonata continua a essere quella dei bilocali nelle top location a Manhattan, ma l'offerta comincia a scarseggiare. «Nella prestigiosa Upper Side la carenza di immobili disponibili e la forte concorrenza tra

acquirenti mettono i venditori in una posizione di forza, tanto che alcuni proprietari accettano solo acquisti cash», continua il report di Scenari Immobiliari. Chi può contare su budget più limitati o deve fare ricorso al mutuo, invece, si rivolge agli immobili di fascia inferiore a Downtown o Midtown».

Diverse le scelte degli italiani che invece acquistano per permettere ai figli di studiare in America: questi prediligono aree come Soho o l'East Village e, in generale, la par-

te occidentale di Downtown, collegata direttamente alla Columbia University dalla metropolitana. Le famiglie giovani, invece, prediligono le zone più vitali, come Union Square, Chelsea, Tribeca o Nolita. In aumento la domanda a Brooklyn, con forte concentrazione nell'area di Williamsburgh, denominata la nuova Soho. (riproduzione riservata)



CARATTERISTICHE DEI PRINCIPALI EDIFICI IN COSTRUZIONE

Le nuove torri di New York

	Nome dell'edificio	Anno di costruzione	Numero di piani	Numero abitazioni	Prezzi \$/mq	
◆	150 Charles Street	2013	15	91	31.000	
◆	160 East 22nd Street	2014	21	80	19.000	
◆	305 East 51st Street	Halcyon	2013	32	123	17.000
◆	132 East 65th Street	The Touraine	2012	15	22	47.000
◆	135 East 79th Street		2013	19	32	38.000
◆	241 Fifth Avenue		2013	20	46	23.000
◆	1355 First Avenue	The Charles	2013	31	29	25.000
◆	5 Franklin Place	Franklin Place	2013	20	53	20.000
◆	56 Leonard Street		2013	60	145	33.000
◆	50 Riverside Boulevard	One Riverside Park	2014	35	219	23.000
◆	50 United Nations Plaza		2014	44	88	29.000
◆	345 West 14th Street	345meatpacking	2013	11	37	24.000
◆	35 West 15th Street	35XV	2014	24	55	25.000
◆	151 West 21st Street	Chelsea Green	2013	14	51	16.000
◆	124 West 23rd Street	The Citizen	2012	16	29	22.000
◆	508 West 24th Street		2014	10	15	23.000
◆	560 West 24th Street		2014	11	8	32.000
◆	20 West 53rd Street	Baccarat Hotel and Residences	2014	50	61	41.000
◆	157 West 57th Street	One 57	2013	90	95	60.000
◆	432 Park Avenue		2015	89		

Fonte: Vivaldi Real Estate



