

27 gennaio 2014

# Brooklyn in fermento: ecco le zone su cui scommettere per investire a New York

di Paola Dezza

A New York il mercato immobiliare continua a vivere un buon momento. Una febbre, quella che coinvolge il real estate newyorkese a tutti i livelli, che non teme soste o arresti.

Tanto che nel terzo trimestre 2013 il prezzo medio al quale sono stati venduti gli appartamenti è di 1,5 milioni di dollari circa (1,1 milioni di euro).

Bisogna ricordare però che a Manhattan oltre la metà delle abitazioni private sono in cooperativa e possono essere acquistate solo per uso personale, poiché in genere non ne è consentita la locazione. Se si considerano solo i condomini il prezzo medio sale a 1,8 milioni di dollari (1,33 milioni di euro circa). Il prezzo medio al metro quadro è per i condo 13mila dollari circa (9.600 euro al metro). Il valore nei condomini è salito di circa dell'11% in media negli ultimi 12 mesi.

## L'identikit di chi compra

La domanda che molti si pongono è da dove deriva una così forte richiesta? Da un lato dai valori ancora ragionevolmente bassi dei tassi di interesse e dall'altro dalla diffusa aspettativa di rialzi delle quotazioni nel futuro prossimo, due variabili che hanno spinto all'acquisto gli americani, mentre per la richiesta estera il driver più importante è stato il valore del dollaro, rispetto all'euro e ad altre valute. Ma c'è stata anche la scoperta di Manhattan da parte dei cinesi che, mai così tanto come quest'anno, hanno deciso di investire nel mattone americano.

Sono stati proprio i bassi tassi (un mutuo a tasso fisso ha viaggiato per lungo tempo intorno al 3,5% e oggi è intorno al 4,5%) a spingere all'acquisto e a decretare il ridimensionamento degli affitti.

## Quali le aree su cui puntare?

Ma quali sono le zone di New York che oggi mostrano ancora grandi potenzialità di sviluppo e rivalutazione, visto che ormai Manhattan viaggia su prezzi stellari? Brooklyn, in primis, è da tempo in forte sviluppo. "L'area piace molto sia a chi investe sia a chi invece vuole spostarsi in una zona meno caotica della città – dice Francesco Cirillo, avvocato e broker di Vivaldi real estate -. Restando a Manhattan West Village, fino a Tribeca, continua a riscuotere interesse. Qui c'è Hudson river park, mentre nell'Upper West side c'è Riverside park. Nella parte East invece non c'è molto verde. Ma bisogna dire che questo quartiere non è tanto economico, anche se non arriva ai livelli di Manhattan per il lusso".

I consulenti immobiliari di New York oggi consigliano Brooklyn, vicino al waterfront, da Long Island City (nel Queens) fino a Red Hook. Una delle possibilità per chi vuole fare un investimento è anche comperare l'immobile sulla carta e poi venderlo o ancora sulla carta o appena è finito l'immobile. In alcuni casi con profitti anche del 30 per cento.

Ad essersi già affermata è la zona di Williamsburg, che in media costa 1.100-1.200 dollari al piede quadrato (9.900/10.800 dollari al mq, ossia 7.300-8mila euro al mq), anche 1.500 (13.500 dollari al mq ovvero 10mila euro al mq) se l'abitazione è sull'acqua. Oggi qui 55 mq in un bel palazzo sull'acqua costano circa 720mila dollari (531mila euro). "Due blocchi più indietro, dove non c'è la vista, la stessa cifra consente l'accesso a 70 mq – dice ancora Cirillo -. Greenpoint, più indietro nello sviluppo di Williamsburg, è una delle aree più gettonate per il prossimo futuro. Qui stanno progettando 7mila nuovi appartamenti e ben dieci torri. Si vende a 800-900 dollari al piede quadrato (7-8mila dollari al mq), se compri palazzine più vecchie anche sui 600 dollari (5.400 dollari al mq).

## La scommessa di Red Hook

Quest'area sta attirando l'attenzione. Si tratta di un polo creativo, che sta diventando piano piano il quartiere degli artisti (non più emergenti ma già famosi). Vi si trovano loft di grandi dimensioni e con soffitti alti, vicino all'acqua e con un bel panorama su Manhattan". I prezzi? Non sono ancora ufficiali ma dovrebbero aggirarsi dai 4.600 agli 8mila euro al mq a seconda del piano e del panorama nei progetti ambiziosi dei complessi che sono in via di riqualificazione da parte di Estate 4, che a Milano ha realizzato Tortona 37 sui Navigli e ha numerosi sviluppi in corso da Londra a Los Angeles. Si tratta della riconversione di antichi edifici esistenti (l'area è stata acquistata a fine 2012 per quasi 12 milioni di dollari), alcuni sull'acqua, e vecchi magazzini che verranno riconvertiti in abitazioni di lusso, uffici, negozi.

L'area è ancora molto indietro nello sviluppo, e quindi offre prezzi interessanti (anche se c'è poco in vendita) e buone prospettive. La zona non gode di facile accesso alla metropolitana. Pertanto verranno creati servizi navetta verso la più vicina fermata della metro e un servizio ferry che collegherà Red Hook a Manhattan in poco più di dieci minuti. Diversa è la situazione della metropolitana in Williamsburg che offre l'opportunità di essere a Manhattan in una fermata. I prezzi mediani si aggirano 5mila dollari al mq (3.700 euro al mq)".

## Bushwich offre bassi prezzi, ma lo sviluppo è ancora lontano

Ma è tutta la grande area di Brooklyn a vivere un grande fermento. Nella zona di Roosevelt tech island la Cornell

University ha investito due miliardi di dollari per creare un campus tecnologico e realizzare una zona dedicata all'high tech. Dumbo waterfront è l'equivalente di Tribeca ma a Brooklyn. Brooklyn bridge park, situato sotto Brooklyn hights (la zona elegante di fronte financial district) sarà un nuovo parco pubblico in un'area che un tempo è stata industrializzata.

Il vero quartiere degli artisti che ancora non hanno raggiunto la fama è invece Bushwich, situato dietro Williamsburg. Qui si spendono 3.600 – 5.200 dollari al metro quadrato in condominio (2.650-3.800 euro). La zona è presa d'assalto, infatti, da vari tipi di artisti e creativi che stanno prendendo d'assalto i suoi loft nella convinzione che sia la nuova Williamsburg. Ma la trasformazione è appena iniziata e ci vorranno anni per vederne l'esito, tanto che investire qui non è consigliato a chi risiede lontano, come in Europa, e non potrebbe seguire poi l'investimento. Bushwich è più adatta invece a chi conosce molto bene New York e i suoi repentini cambiamenti in grado di trasformare zone dimenticate in quartieri "cool".

27 gennaio 2014