

MERCATO E TENDENZE

STATI UNITI

A Manhattan in arrivo altri 23 grattacieli

Abitazioni panoramiche nel mirino di chi compra. In un anno il costo medio del nuovo è salito del 37%

Marco Valsania

New York. Dal nostro inviato

Una penthouse da oltre 90 milioni di dollari. Quanto oltre non è dato saperlo. Quel che si sa è che a comprare 1.300 metri quadrati tra il 75esimo e il 76esimo piano del One57 su Central Park West è stato un magnate degli hedge fund, William Ackman. Scavalcando gli 88 milioni versati due anni orsono dall'oligarca russo Dmitri Rybolovlev per regalare alla figlia 22enne l'abitazione che era stata del celebre finanziere Sandy Weill.

Altrettanto certo è che il record non è isolato. Sul mercato sta arrivando il 432 Park Avenue, che vanta prima ancora di essere completato, all'angolo con la 56ª Strada, il titolo di più alto grattacielo residenziale nell'emisfero occidentale: ha già un contratto pendente da 95 milioni di

La febbre del mattone spinge a effettuare delle vere e proprie aste al rialzo

dollari per una penthouse.

Queste operazioni segnano la definitiva riscossa di Manhattan dagli anni della crisi finanziaria, anche se l'economia reale rimane men che robusta. L'aria rarefatta che si respira in cima ai grattacieli è sempre più ambita: i progetti colossali, le torri del lusso, si stanno moltiplicando, stimolate da un'esplosione della domanda da parte dell'élite dei super-ricchi globali in cerca di investimenti o rifugi sicuri per i patrimoni. Un piccolo esercito all'assalto di New York, che rivaleggia con Londra per popolarità nel novello jet-set, e che è composta, nelle parole del New York Times, da una popolazione «senza radici di baroni russi dei metalli, magnati latinoamericani, sceicchi arabi e miliardari asiatici». Oltre che, naturalmente, di re della finanza a stelle strisce.

A Manhattan il numero di palazzi con appartamenti a prezzi superiori ai 25 milioni di dollari è balzato a 49, dai "solf" 33 del 2009. Altri 23 sono in costruzione e in arrivo entro il prossimo anno e mezzo, dal West Village a Midtown West, dal Meatpacking all'Upper East. Tanto che il mercato, ha commentato l'architetto della torre dei record Rafael Vinoly, è oggi diviso in due soli tipi di proprietà: l'ultra-lusso e le case popolari con sussidi

di pubblici. Per chi fosse preoccupato per i destini dei ceti medi e il futuro del tessuto sociale urbano, un nuovo capitolo della loro odissea.

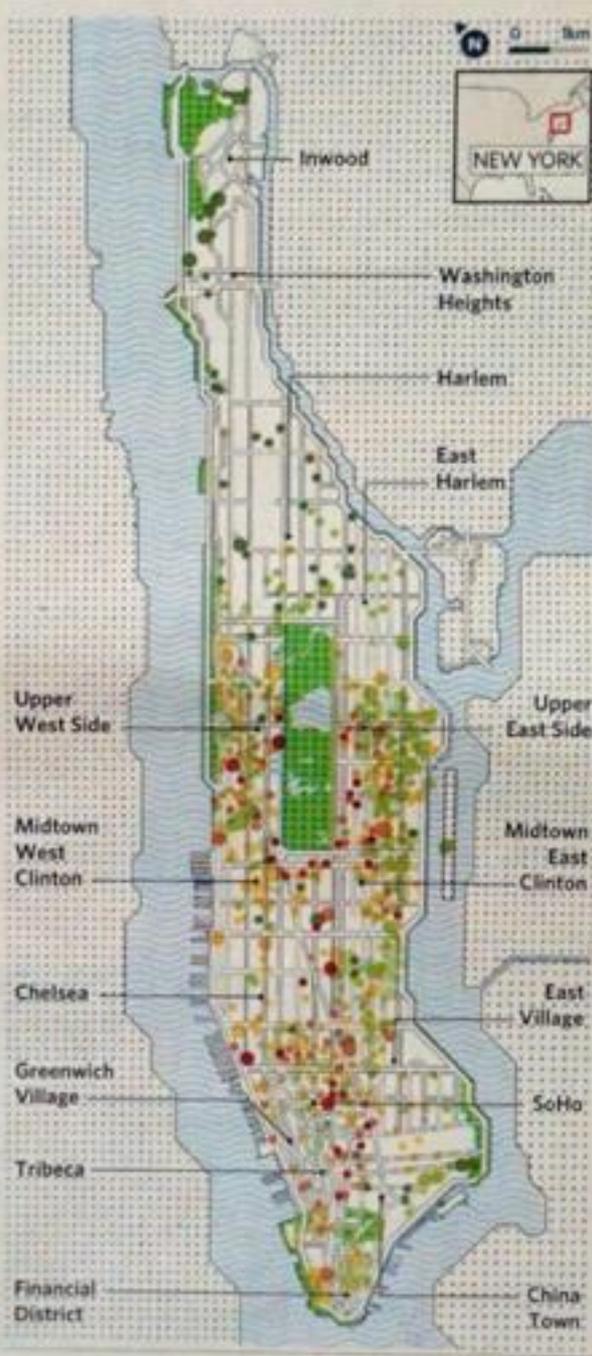
Altri esempi della corsa del mercato? A Tribeca il 56 Leonard vende le sue penthouse a cifre non da record ma sempre ragguardevoli, 30 milioni (15,5 milioni di euro). E ha venduto il 70% degli spazi in dieci giorni. Una frenesia che filtra ovunque. «Sono tornate le aste al rialzo per comprare - spiega l'avvocato Francesco Cirillo, broker immobiliare di Vivaldi Real Estate -. Le proprietà vengono vendute a prezzi che in media superano del 5-10% quelli chiesti». Le gare per un singolo appartamento vedono lo scontro di decine di legittime offerte.

La tensione va di pari passo con il calo della disponibilità: il cosiddetto "magazzino" di proprietà immobiliari è diminuito nella città di oltre un terzo durante l'ultimo anno, a 4.960 alla fine dell'anno scorso, ai livelli del 2004, e oggi un'abitazione resta sul mercato il 13% del tempo in meno. «La città sta acquisendo 50 mila residenti l'anno, ma il numero di nuove case costruite e ristrutturate è stato di 10.599 nel 2012, poco se paragonato al picco di 33.911 nel 2008» commenta Riccardo Ravastini di RavaRealty.

Se i prezzi medi (il valore esattamente a metà tra il più alto e il più basso) nell'ultimo anno non sono cambiati significativamente, più rivelatore è il dato dei palazzi di nuova costruzione, l'avanguardia del mercato. Le cifre sono assai più drammatiche: i rincari raggiungono il 37%, a 1.312 milioni, e il tempo necessario a vendere è più che dimezzato. Il prezzo medio dei nuovi grattacieli in arrivo si aggira, stima Cirillo, tra i 20 mila e i 25 mila dollari al mq (15.600-20.500 euro/mq). Nel distretto del Flatiron chi ha comprato appartamenti di recente costruzione un anno fa, ad esempio alla Sky House, li ha visti rivalutarsi del 20%.

Nella caccia gli orizzonti degli investitori, anche gli italiani, si sono ampliati. Se un tempo spesso cercavano appartamenti nelle zone classiche di Manhattan, Midtown, Upper East e Upper West, e appunto nei grattacieli, emerge sempre più una tipologia di acquirente più giovane, o che compra per i figli, che prende in considerazione zone meno tradizionali: dal Flatiron al Meat Packing, il rinato ex quartiere delle macellerie. Fino a Williamsburg a Brooklyn, ormai la zona forse più vitale. Oggi tutte sembrano dare certezze. «Il rendimento di un investimento a New York è tra il 3 e il 4%» spiega Cirillo, quando si considera la possibilità di affittarlo e di giovare di agevolazioni fiscali.

Le quotazioni a New York



Manhattan. Qui sono 49 gli edifici con prezzi superiori a 25 milioni di dollari ad appartamento

I VALORI ZONA PER ZONA

Prezzi in euro al mq nelle zone di Manhattan

● Circa 20.800	● 8.335-10.400
● 16.600-20.800	● 6.250-8.335
● 12.500-16.600	● 4.200-6.250
● 10.400-12.500	● Sotto 4.200

Fonte: Corecon

Torre simbolo a Park Avenue

IL PROGETTO

L'edificio di 90 piani ospita 104 appartamenti di lusso

Della torre sono stati costruiti solo dieci dei 90 piani. Ma il progetto, che sarà completato nel 2015, ha tutte le carte in regola per segnare indelebilmente l'orizzonte della città e del suo mercato immobiliare. La Federal Aviation Administration ha dovuto approvare il progetto che per altezza, 420 metri (quasi quanto l'Empire State Building) rischiava di complicare le rotte degli aerei. Gli appartamenti venduti hanno già raggiunto il miliardo di dollari per il costruttore Harry Macklowe e il suo partner californiano CIM Group. E a conti fatti, questo è solo l'antipasto: il totale dovrebbe facilmente superare i tre miliardi di dollari (2,33

miliardi di euro circa), un guadagno non da poco visto che il costo stimato per farlo svettare sull'intera città, all'angolo di Park Avenue e della 56esima Strada, è di 1,25 miliardi.

Quasi la metà dei 104 appartamenti è ormai sotto contratto. I prezzi variano, a seconda di esigenze e tasche dei super-ricchi: se per la penthouse, sei stanze da letto, sette bagni e una biblioteca, servono 95 milioni di dollari (74 milioni di euro), il più piccolo pied-à-terre a disposizione, meno di 30 mq, si può avere per 1,59 milioni di dollari (1,24 milioni di euro). Ma sono disponibili anche monolocali per i camerieri, alla modica cifra di altri 3,9 milioni di dollari (3 milioni di euro), ed enoteche private da 300 mila dollari (233.600 euro). Uno spazio comune può essere utilizzato per eventi privati con 350 invitati. Gli ultimi sei piani saranno interamente destinati al cervello del grattacielo, le

"sale macchine" che lo gestiscono.

Il progetto è nato sulle ceneri di uno storico albergo, il Drake Hotel. Con ambizioni a sua volta storiche. La campagna pubblicitaria è stata affidata a un'agenzia, la Dbox, che ha distribuito nel mondo una rivista patinata e carica di inserzioni di marchi di lusso, nonché un cortometraggio volto a raggiungere un pubblico internazionale.

È il parallelo con l'Empire State Building non si è fermato all'altezza, stando ai suoi ideatori. Il sogno è quello di dar vita a un grattacielo simbolo della città nel 21esimo secolo, così come l'Empire lo è stato per la New York del 20esimo. — M. Val.

PHOTO GALLERY

I grattacieli di New York
www.casa24plus.it/mercato