

L'INCHIESTA

Comprare nella Grande Mela. Nel nuovo spesso il vantaggio è di sgravi fiscali o per le spese condominiali pagate dal costruttore

L'appeal di New York: dollaro debole e prezzi al mq in calo

Paola Dezza

New York deserta nei giorni del Covid. L'immagine della Grande Mela orfana di tanti impiegati è desolante. Il coronavirus ha modificato i ritmi della città che non dorme mai e che sembra oggi assopita fino a data da destinarsi.

Nonostante la congiuntura difficile la metropoli resta il sogno di chi vive da questa parte dell'Oceano. Un loft a Soho è nell'immaginario collettivo una residenza da artista, ancora ricercatissima, ma anche un bilocale intorno a Central Park o a Midtown, al Meatpacking district o a Chelsea, sarebbe perfetto per qualche settimana o weekend lungo lontano dalla Vecchia Europa. L'appartamento nella Grande Mela resta il sogno più o meno proibito di molti italiani. Oggi a sognare aiutano un dollaro debole (1,22 il cambio euro-dollaro nella serata di martedì 26 gennaio 2021) e prezzi in calo per la crisi del mercato immobiliare, nata prima del Covid e acuita dalla pandemia.

Chi cerca una occasione oggi potrebbe trovarla nei nuovi sviluppi, alcuni arrivati sul mercato già in piena crisi. E bloccato il mercato degli affitti per la defezione di chi arrivava a lavorare da fuori città, calano i prezzi degli appartamenti

destinati a essere messi a reddito, oggi che per trovare un inquilino bisogna scendere del 20-30% sul canone richiesto.

I costruttori pur di vendere sono disposti a offrire incentivi, come il pagamento delle spese condominiali o delle tasse, le due voci di costo più pesanti per i proprietari di immobili qui. In molti casi, infatti, il compratore può usufruire del cosiddetto "tax abatement", l'abbattimento delle tasse concesso agli sviluppatori per nuovi edifici, che dura in genere da 10 a 25 anni, ma anche per riconversioni nell'area sud di Manhattan, in particolare nel Distretto Finanziario e Tribeca, (la durata varia dai 12 ai 13 anni, a seconda che l'edificio sia tutelato dalla Sovrintendenza o meno).

«Il nuovo offre indiscutibili vantaggi - dice Richard Tayar di Columbus International -. In primis in poco tempo si vede rivalutare il proprio investimento, se si è tra i primi ad acquistare. Non solo. Non ci si deve sottoporre all'analisi da parte degli altri condomini, come avviene in genere nei palazzi di lusso a New York. Ma nei nuovi sviluppi resta l'incognita dei problemi della costruzione che se ci sono emergono solo a posteriori».

Oggi con meno di un milione di dollari si possono trovare appartamenti da 50-70 mq in varie zone del-

la città. «Le vendite del nuovo mostrano segnali positivi - dice Tayar -. Anche alla luce degli incentivi, che spesso comprendono sconti sui prezzi o le spese condominiali pagate per un certo numero di anni».

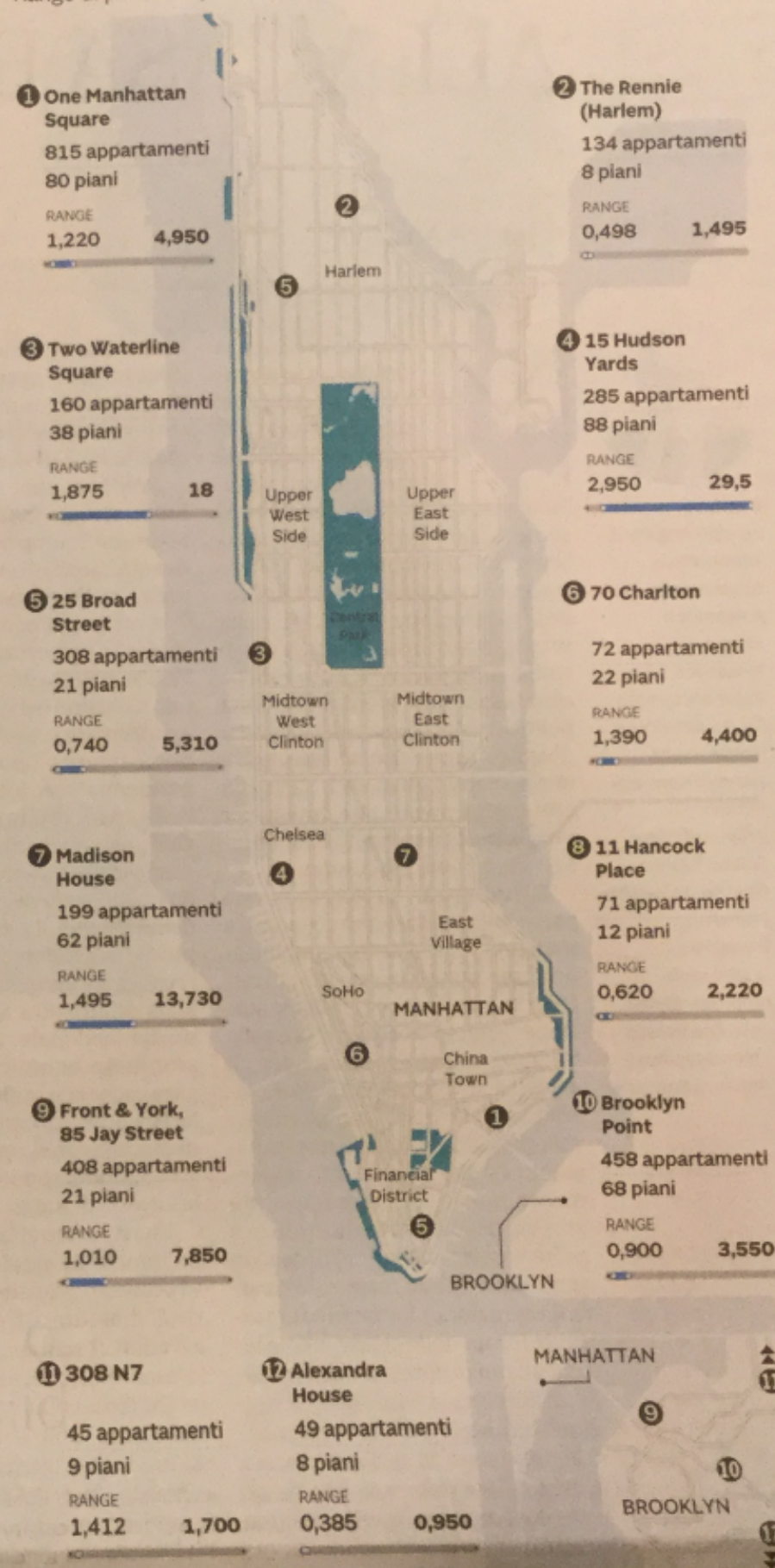
«La svalutazione del dollaro sull'euro si potrebbe dimostrare una grande opportunità - ribadisce Paolo Sciarra di Compass -. Sul mercato ci sono oggi 216 bilocali, un quarto delle unità totali di nuova costruzione. Il prezzo medio di richiesta è di circa 1,5 milioni per circa 76 metri quadrati. Comparato a tipologie di appartamenti più grandi è un mercato attivo: si vende in 5,9 mesi, la metà del tempo rispetto a immobili valutati il doppio. È il segmento più competitivo e si vede dagli sconti. Per i bilocali (1-1,5 milioni) lo sconto medio è del 5%, al 7% per i trilocali salendo al 13% per i quadrilocali e raggiungendo il 23% per quelli più grandi».

Sciarra racconta che per 67 mq nel One Manhattan Square (252 South Street, lower east side) la richiesta è un milione. Con un mutuo al 3% si pagherebbero 3.162 dollari di rata. Le tasse sono quasi nulle (12 dollari al mese) grazie all'abbattimento ventennale, ma ci sono 780 dollari di spese condominiali al mese. «Una casa così si affitta a 3.500 dollari al mese (-30% rispetto a 12 mesi fa)» di-

A causa della pandemia da Covid-19 i canoni di affitto delle abitazioni sono scesi tra il 15% e il 25%

La mappa degli ultimi sviluppi immobiliari

Range di prezzo espresso in milioni di dollari



Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati Columbus International

Madison House è lo sviluppo meglio venduto nel 2020 a Manhattan, ma sarà pronto nel 2021

ce. Nel Financial district, 25 Broad Street, un attico di 87 mq costa 1,29 milioni, ma qui le tasse sono 1.100 dollari al mese e le spese condominiali 1.600 dollari. È un'occasione per chi avrà la pazienza di mantenere l'investimento per 5-7 anni - dice Sciarra -. Il Covid ha abbassato gli affitti tra il 15% e il 25% e questo effetto rimarrà per almeno altri 12 mesi. Dopo di che si potranno raggiungere affitti che permettano di coprire, in toto, le spese di mantenimento».

Zero tasse, invece, per chi compra al 70 Charlton (West Soho). Qui un bilocale di 76mq costa 1,39 milioni di dollari, ma con lo sconto si potrebbe scendere a 1,32 milioni. Le spese condominiali ammontano a 1.800 dollari al mese e si può affittare a 4.300 dollari, sempre mensili.

«Per i condo (il 25% del mercato, mentre il 70% circa è composto da Coop, simili alle nostre cooperative ma di livello più alto e in genere riservate ai residenti), il prezzo al piede quadro è in calo dell'8,2% rispetto a un anno fa e del 5,9% rispetto a un trimestre fa - spiega Francesco Cirillo, fondatore di Ubiq, società di consulenza e gestione immobiliare -. Calano le vendite, ma viaggiano in ripresa: -11,5% rispetto a un anno fa, ma + 47,4% rispetto a un trimestre fa. Ecco perché le buone occasioni sul mercato durano pochi giorni. A Manhattan sono stati firmati 323 contratti a dicembre contro i 304 di 12 mesi prima. A Novembre il numero era calato del 17,5% e a ottobre del 28% rispetto al 2019».

Nei nuovi sviluppi le quotazioni scendono del 23,6% su un anno fa e le vendite del 5,8%.

Gli italiani in genere comprano cash, ma c'è chi ha ottenuto un mutuo, ovviamente a tassi più elevati di quelli che vengono applicati a un cittadino americano. Siamo nell'ordine del 3,5-4 per cento.

«Madison House è lo sviluppo che è stato meglio venduto a Manhattan nel 2020, anche se sarà finito a luglio 2021. Oggi in vendita al 16esimo piano c'è un appartamento da 1,5 milioni di dollari» dice Cirillo.

Per chi ama la vecchia New York e non pensa a risparmiarne sulle tasse da vedere 70 mq al 30esimo piano all'indirizzo 150 W 56th street che è sul mercato per 999mila dollari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA