

**REAL ESTATE**

OLTREOCEANO

**New York, ecco i quartieri dove fare affari immobiliari**

di Paola Dezza



**Le occasioni sono nell'Upper East Side e ad Harlem, ma anche a Brooklyn (Clinton Hill, Bedford-Stuyvesant, Prospect Heights). Williamsburg si è ripresa dopo la mancata chiusura della linea L**

Come una goccia che scava la roccia, il calo continuo e inesorabile dei prezzi delle case a New York ha eroso valore agli immobili e aperto la porta a nuove occasioni di acquisto. Gli esperti sono concordi nel dire, infatti, che a gennaio si è registrato un assestamento dei prezzi, nel punto più basso raggiunto. È quindi il momento di riavvicinarsi al mercato della Grande mela e valutare occasioni di acquisto? Qualcuno invita a farlo.

**Leggi anche**

New York, mercato immobiliare: allarme nel lusso. La crisi morde la Grande Mela

Mentre il segmento delle case di lusso ha di fatto registrato un blocco degli acquisti con appartamenti che restano sul mercato per mesi e mesi e che per essere venduti, se sono nuovi sviluppi, devono essere corredati da “regali” come il pagamento delle spese condominiali fino a viaggi in luoghi esotici, nei segmenti intermedi si aprono opportunità di acquisto.

D'altronde la casa a New York, che è stata ed è il sogno di molti, non solo italiani, si è spesso rivelato un buon investimento nel medio/lungo termine, sottolineano gli esperti di mercato.

**Dove si fanno affari a Manhattan oggi?**

Secondo Paolo Sciarra, broker per Compass, ci sono opportunità nel mercato delle townhouse sia a Manhattan, come nelle zone dell'Upper East Side e Harlem, sia a Brooklyn (Clinton Hill, Bedford-Stuyvesant, Prospect Heights), dove le vendite sono diminuite del 45% rispetto al terzo quarter dello scorso anno.

«A Manhattan ci sono zone in crisi e altre che tengono un po' di più, ma la situazione di mercato non è in un trend positivo - dice Francesco Cirillo di Ubiq -. Chi vuole comprare ora potrebbe avere forti sconti nelle zone più in difficoltà: Midtown Financial District e Upper East. Non solo. Le unità grandi vengono

scontate più di quelle piccole, anche le townhouse sono a forte sconto».

Secondo Cirillo la zona che sta continuando a migliorare a Manhattan è Lower East Side, vicino a Essex Crossing e Chinatown/Little Italy.

---

### Leggi anche

New York, da gennaio si potrà comprare casa nel Waldorf Astoria

«Vedo più opportunità che rischi – spiega Andrea Pedicini, a New York da una decina d’anni, broker del gruppo Corcoran – La crisi è partita dal lusso. Si sono aggiunte poi le tasse, ma oggi chi compra senza mutuo potrebbe fare affari».

Ma dove investire? «A Manhattan guarderei ad Hudson Square, tra Tribeca e Greenwich Village, una zona “prime” dove Google e Disney apriranno due headquarter tra il 2020 e il 2021, magari puntando su un palazzo di nuova costruzione come 70 Charlton Street, che ha un “tax abatement” fino al 2037 – dice – e quindi con un impatto notevole sul rendimento del proprio investimento. Stesso discorso per One Manhattan Square, nel Lower East Side, che offre un “tax abatement” fino al 2039».

---

### Leggi anche

Immobiliare: nell'Eurozona a rischio bolla, Milano è la migliore opportunità

#### E a Brooklyn?

Soprattutto nei nuovi sviluppi è da tenere d’occhio Brooklyn, con centinaia di appartamenti disponibili nelle nuove costruzioni e prezzi che in alcuni casi sono il 50% meno costosi di quelli di Manhattan, senza compromettere viste mozzafiato e amenities come palestra, doorman e rooftop panoramico. «Alcune di queste costruzioni sono 11 Hoyt (Downtown Brooklyn), con un prezzo medio di 14mila dollari/mq, The Brooklyn Grove (Downtown Brooklyn) a 13mila dollari/mq, Brooklyn Point sempre in Downtown Brooklyn per 18mila dollari/mq e che ospita la infinity pool più alta dell’emisfero occidentale e offre incentivi fiscali per 25 anni, 98 Front nella popolare Dumbo per 17mila dollari/mq e One Clinton (Brooklyn Heights) a un prezzo medio di 16mila dollari» dice Sciarra.

«Gli investitori cercano maggiori ritorni spostandosi verso zone laterali - dice Richard Tayar della Columbus International -. Guardano quindi al Bronx e all’entroterra di Brooklyn. In genere si punta a un rendimento tra 4-6 per cento lordi». Ma Tayar sottolinea che anche a Manhattan ci possono essere occasioni visto che i prezzi a Tribeca e Soho sono scesi in un anno del 30-35 per cento.

Per quel riguarda Brooklyn: Williamsburg si è ripresa bene dopo la mancata chiusura della linea L e i prezzi cominciano a risalire.

«Altre zone interessanti sono Crown Heights - dice Francesco Cirillo di Ubiq -, che sta cambiando molto con nuovi condomini full serviced soprattutto vicino al parco, Sunset Park (waterfront a Sud di Red Hook dove sorge Industry City), Gowanus ( area compresa tra Carrol Garden e Park Slope) e Downtown BK. Infine il South Bronx è sicuramente una zona in grande crescita, con grossi sviluppi fino a poco tempo fa non immaginabili ( Brookfield’s Bankside)».

Alternativamente puntare su nuovi costruzioni in quartieri in forte crescita come Williamsburg, Fort Greene, Clinton Hill in Brooklyn e Morningside Heights e Harlem in Manhattan oppure rivendite in quartieri più consolidati come East Village, Financial District.

Anche da Vivaldi real estate consigliano di guardare condomini in strategici submarkets di Brooklyn come Prospect Heights, Fort Greene, Crown Heights e altre location dove i canoni di locazione sono in crescita ma i costi di manutenzione e tasse sono piuttosto bassi.

#### Quali i numeri del mercato?

Nel quarto trimestre 2019 si è registrato un calo del 2% delle vendite registrate rispetto al 2018. Le case restano sul mercato dieci giorni in più rispetto agli ultimi quattro mesi del 2018 e le vendite sopra i cinque milioni di dollari sono crollate: -41% in 12 mesi. Con prezzi medi scesi dell’11%. «Sono tutti dati che confermano che ci troviamo in pieno “buyer’s market» dice Pedicini.

Secondo l'ultimo report di Douglas Elliman nel quarto trimestre 2019 a Manhattan il prezzo mediano è sceso del 7,5% su un anno prima. Il prezzo mediano è oggi di 999mila dollari (2,48 milioni per i nuovi sviluppi, 930mila dollari per case esistenti) , il prezzo medio è il doppio.

Da Vivaldi sottolineano che il cambio del dollaro e le restrizioni valutarie imposte dalla Cina ai suoi cittadini hanno pressoché estinto l'investimento estero che rappresentava il 30% del mercato nel 2009.

Riproduzione riservata ©

---

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

Il Sole **24 ORE**