

Mattone Usa



GRANDE MELA AMATA DAGLI ITALIANI

Manhattan non sente la crisi. Crolla, invece, il mercato immobiliare di Miami

Il fascino di New York è un evergreen ed esercita, in particolare sugli italiani, un'attrazione irresistibile. Chi non vorrebbe avere un appartamento a Manhattan? Negli ultimi anni, infatti, il mercato immobiliare newyorkese è stato fortemente sostenuto dagli investitori esteri (in particolar modo europei, che acquistano oltre un terzo dei condomini in vendita). Le condizioni per gli investitori sono state particolarmente favorevoli in quanto hanno beneficiato di un contesto di mercato unico.

Oltre al cambio valutario favorevole si è venuto a creare uno scenario di mercato particolarmente interessante a seguito della crisi finanziaria che ha colpito in modo forte il mercato locale, generando una discesa dei prezzi e conseguentemente la presenza di opportunità di investimento particolarmente attraenti per investitori stranieri.

Tanti sono stati i gruppi che hanno incrementato il proprio portafoglio di immobili. «Uno degli investitori istituzionali italiani certamente tra i più attivi a New York - dice **Bruno Cilio**, founding partner di Cilio & Partners - è il Gruppo Sorgente, che nel 2009 ha acquisito il controllo dello storico Flatiron Building (in foto) e ha concluso altre operazioni rilevanti nel corso del 2010 nell' Historic District di Tribeca per oltre 20 milioni di dollari. La loro espansione è la dimostrazione concreta che per chi ha disponibilità finanziarie e può investire, New York rappresenta un mercato immobiliare sempre molto interessante». Ma tanti sono i soggetti privati italiani che hanno portato a termine investimenti, generalmente tra i 700 mila e 1,5 milioni di euro. «Ci sono anche i investitori istituzionali interessati a operazioni tra i 15 e i 30 milioni di euro», precisa Cilio.

Tutti hanno risentito della crisi e anche negli States il mercato ha subito forti ripercussioni, ma il cosiddetto "super luxury", rappresentato dalle proprietà di valore superiore ai 10 milioni di dollari, ne ha risentito certamente in misura minore. «Nel corso dell'ultimo anno il mercato del super luxury immobiliare è cresciuto in valore del 13% rispetto al 3-4% del mercato immobiliare complessivo (in volumi +11%). L'esempio più lampante di questo trend di crescita - continua Cilio - è rappresentato dal successo che sta riscuotendo il progetto residenziale "One 57", un nuovo condominio di 90 piani situato a pochi passi da Central Park, sulla 57ma strada». Il condominio, attualmente in costruzione, sarà ultimato solo a inizio 2014, ma a soli sei mesi dal lancio sul mercato oltre il 50% degli appartamenti sono già stati venduti, per un giro d'affari ad oggi pari a oltre 1 miliardo di dollari. «Pochi giorni fa - ricorda Cilio - è stato annunciato il closing della più grande transazione della storia del mercato residenziale di New York alla cifra record di 90 milioni di dollari per la duplex penthouse di One57, situata all'89esimo e al 90esimo piano, con una vista a 360 gradi sulla città e su Central Park».

Manhattan resta una delle mete più ambite per gli investimenti e il mercato resta florido, tenendo botta alla crisi. Tra i motivi che spingono gli investitori a puntare sulla Grande Mela c'è «la particolare trasparenza del mercato newyorkese - spiega l'avvocato -. Grazie all'enorme mole di informazioni e di analisi attualmente disponibili, chi investe può avere una ragionevole certezza ex ante dei costi e del rendimento netto del proprio investimento».

Ma se New York regge bene alla crisi, Miami e Hollywood non attraggono investimenti allo stesso modo. «Mentre New York - analizza Cilio -, nel momento più difficile, ha subito un calo dei valori immobiliari entro il 10-15% (peraltro recuperando buona parte del calo in pochi mesi), i mercati di Hollywood e in particolare Miami hanno subito dei veri e propri crolli, con discese di prezzi in alcuni casi pari anche al 70-80%». Nel corso degli ultimi mesi il mercato di Miami sta recuperando parte del valore perso a seguito della crisi, anche se un profilo di rischio molto più elevato rispetto a New York. La ripresa del mercato è comunque principalmente dovuta agli investitori esteri, in particolar modo europei ma soprattutto sudamericani, con un forte incremento di investitori brasiliani e argentini.