

Molti vogliono comprare casa a New York, ma gli appartamenti sono pochi



NEW YORK- Con questa seconda consegna, continuiamo la rubrica immobiliare di Bruno Cilio, partner fondatore di [Cilio & Partners Law Firm](#).

La ripresa del mercato immobiliare di New York è stata confermata dai dati relativi alle vendite di appartamenti residenziali di questo terzo trimestre. Una forte domanda, spinta soprattutto dai bassi tassi di interesse sui mutui, ha ridotto il numero degli appartamenti in vendita nelle principali aree residenziali di New York dell'11% rispetto al trimestre precedente.

Se guardiamo invece allo stesso periodo dell'anno scorso, la riduzione è pari al 22%, a conferma del trend in atto. L'offerta di nuovi appartamenti sul mercato non compensa la crescita della domanda, con il risultato che il numero degli appartamenti in vendita risulta essere al suo punto più basso in oltre 7 anni, con poco più di 7000 *listing* (tra condomini e cooperative) disponibili.

Seguendo la più elementare delle leggi dell'economia, questa differenza tra domanda e offerta si è tradotta in un aumento dei prezzi, il più robusto dalla crisi del 2008, che ormai sembra essere definitivamente alle spalle. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è cresciuto del 5% in sei mesi e di ben il 16.7% rispetto ad un anno fa.

Attualmente un guadagno netto di \$250.000 (al netto del costo di acquisto, dei costi per il passaggio di proprietà, delle spese di ristrutturazione e di ogni altro costo deducibile sostenuto durante la proprietà dell'immobile) o più sulla vendita della propria residenza principale (la soglia minima sale a \$500.000 per case possedute da coppie sposate) viene tassato con un'aliquota fissa del 15%. Questa aliquota, originariamente del 20%, era stata ridotta durante la presidenza Bush. Si trattava di una misura provvisoria che avrebbe dovuto, secondo le intenzioni degli estensori, rilanciare l'economia statunitense, ma che è servito in realtà solo ad aggravare (non da sola ovviamente) il deficit del bilancio federale. Con la fine dell'anno in corso, anche il tax-break di Bush è destinato a terminare e l'imposta sul capital gain ritornerà al normale 20%. A questo però va anche aggiunto un ulteriore 3.8% che il congresso ha recentemente votato per finanziare *Medicare*, il programma di previdenza sociale statunitense sempre a corto di risorse.

In totale quindi, a partire dal 2013, l'imposta sul capital gain passerà dal 15% al 23.8%, un aumento di più del 50%. Si era quindi immaginato che la prospettiva di un aumento delle tasse di questa entità avrebbe causato una corsa alla vendita per anticiparne l'entrata in vigore. Apparentemente, o la corsa non c'è stata, oppure questa è stata facilmente assorbita dall'aumento della domanda e quindi la ripresa del mercato immobiliare è persino più forte di quello che sembra.

Bisogna infine notare che tra i principali fattori che stanno contribuendo a questa incredibile crescita della domanda, c'è da annoverare la massiccia presenza di investitori stranieri, e tra questi specialmente i brasiliani. A Miami ad esempio, il 40% dei condo venduti nell'ultimo anno sono stati acquistati da brasiliani.