

Vado a vivere a Manhattan Boom per le vendite di case



Gli ultimi dati: + 30% sul 2012.

È il secondo miglior dato in termini di vendite degli ultimi 24 anni

FRANCESCO SEMPRINI
NEW YORK

Mai così effervescente. Per il mercato immobiliare di Manhattan il terzo trimestre è stato uno dei più attivi degli ultimi decenni. Le vendite di case nell'isola più ambita d'America sono tornate sopra i livelli di salute del 2007, ovvero l'anno che ha preceduto lo scoppio dello tsunami finanziario con le pesanti ricadute sul comparto del «real estate» a stelle e strisce.

A dirlo è un nuovo rapporto di Douglas Elliman, guru del comparto immobiliare, secondo cui a Manhattan si è registrato il secondo miglior dato in termini di vendite degli ultimi 24 anni. Si tratta di un segnale che fa ben sperare gli operatori anche perché le prospettive vedono un ulteriore incremento delle vendite nei mesi a venire. Il dossier Elliman parla chiaro: le transazioni andate in porto sono state 3.873, il 30% in più rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. I locali abitativi in giacenza si sono al contempo ridotti del 21,9% rispetto allo stesso periodo nel 2012, fino ad arrivare a 4.567 unità, la quota più bassa dal 2000.

«I dati del terzo trimestre confermano ancora una volta che New York, a differenza di numerosi altre piazze nazionali ed internazionali, rimane il mercato immobiliare più forte e sicuro nel quale investire», spiega Richard Tayar, direttore dell'Italian Property Services di Keller Williams. «Non solo il settore è già uscito dalla crisi, ma la recente performance dimostra che stiamo superando i numeri del 2007, quando siamo arrivati al picco dell'attività. - prosegue - Non ci sono segni di cedimento né per quanto riguarda il mercato del lusso e super-lusso né per il medio e medio-basso. I prossimi mesi confermeranno l'andamento attuale». A conferma giungono altri dati che completano l'affresco per il periodo compreso tra luglio e settembre. L'«absorption rate», ovvero l'indicatore che calcola a quale velocità le case disponibili sul mercato vengono vendute, è sceso fino ad arrivare a 3,6 mesi - il ritmo più veloce degli ultimi 13 anni.

Questo vuol dire che i giorni in cui un'abitazione rimane invenduta sono ora appena 88 rispetto ai 191 dell'anno scorso. Questo è forse il dato più significativo perché descrive in modo eloquente il grande fermento e la grande richiesta sul mercato immobiliare della Grande Mela. Il segmento del lusso sta

registrando una forte dinamicità e si registrano i migliori dati di sempre dal fallimento di Lehman Brothers nel settembre 2008 ad oggi. Cala l'«absorption rate» oggi a 8,7 mesi, quasi tre in meno rispetto al 2012, mentre il prezzo mediano delle vendite è salito del 0,8% per arrivare ad un totale di \$4.100.000. In tutto questo hanno un ruolo importante gli investitori stranieri come racconta Bruno Cilio, avvocato con studio legale a New York ed esperto di «real estate». «Nel corso degli ultimi anni il mercato immobiliare di Manhattan ha attratto tanti investitori stranieri, dai canadesi ai cinesi in primis, ma anche gli europei, tra cui moltissimi italiani che hanno avuto un ruolo importante sia sul fronte degli investitori istituzionali che sul fronte degli investitori privati».

A giocare a favore di Manhattan è il cambio valutario vantaggioso e la necessità di cercare investimenti meno volatili rispetto a quelli in patria condizionati non solo dalla perdurante crisi finanziaria e dalla situazione di instabilità politica. Eccolo allora che Manhattan si conferma la terra promessa. Ma perché? «Perché è un mercato immobiliare trasparente e sicuro. - prosegue l'avvocato Cilio - L'investitore italiano ha a disposizione studi e analisi che gli permettono di avere una ragionevole certezza ex ante dei costi e del rendimento netto dell'investimento che andrà a fare». Conta poi l'aspetto giuridico: «La certezza del diritto, - avverte l'esperto - e una giustizia rapida ed efficace ed un sistema fiscale semplice sono garanzie su cui chi investe non può fare a meno