

## Cilio: "L'aumento delle tasse non frena la ripresa del mercato Usa"



di Luigi Dell'Olio

Il mercato immobiliare è da sempre la cartina di tornasole dell'economia americana, sia nelle fasi positive, che in quelle negative.

Per questo abbiamo intervistato Bruno Cilio, founding partner di Cilio & Partners, law firm con sede a New York.

### **D: Come va il mercato usa?**

R: E' in ripresa.

Nel mese di settembre le vendite di nuove case negli Stati Uniti sono cresciute del 5,7% raggiungendo una quota di 389mila unità.

Il dato reso noto dal dipartimento del Commercio è migliore delle attese degli analisti che si attendevano un livello di 386mila unità.

Si tratta del livello più alto dall'aprile del 2010.

Nello stesso mese, inoltre, il prezzo medio si è attestato a 242.400 dollari, dai 250.400 precedenti, mentre il numero di case in vendita è sceso all'equivalente di 4,5 mesi di vendite, il livello più basso dall'ottobre del 2005.

### **D: Al di là dei numeri crudi, si riscontrano nuovi trend nel mercato?**

R: La prospettiva di un possibile leggero aumento delle tasse legate al capital gain poteva far pensare a una corsa alla vendita degli immobili per anticiparne l'entrata in vigore.

Apparentemente la corsa non c'è stata oppure è stata facilmente assorbita dall'aumento della domanda e quindi la ripresa del mercato immobiliare è più forte di quello che sembra.

Un capitolo a parte spetta alla fascia di mercato "super luxury" rappresentato da proprietà di valore superiore ai 10 milioni di dollari.

Questa fascia ha risentito certamente in misura minore delle conseguenze della crisi e sta vivendo un momento di grande crescita a Manhattan.

Basti pensare che nel corso del 2011 il mercato del super luxury è cresciuto in valore del 13% rispetto al 3-4% del mercato immobiliare complessivo, rappresentandone in volume l'11%.

Unitamente a questi elementi c'è un altro importante trend da considerare, ovvero la popolazione in aumento che di fatto garantisce un livello della domanda elevato e un valore medio degli affitti molto alto.

Il numero delle abitazioni residenziali occupate a Manhattan raggiunge circa il 99% secondo alcune rilevazioni del mercato.

Qui l'equilibrio fra domanda e offerta è tradizionalmente più favorevole per i venditori.

Le possibilità di sviluppo immobiliare sono estremamente limitate soprattutto nelle zone centrali e infatti si stanno portando avanti iniziative per riqualificare zone tradizionalmente meno appetibili.

### **D: Come va il mercato degli uffici?**

R: In questo periodo si nota un aumento delle disponibilità specialmente nella zona Midtown con un "vacancy rate" che ha raggiunto il valore dell'11,1 %, il più alto dal quarto trimestre del 2010. Questo si riflette anche sui canoni di affitto che sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto al secondo trimestre dell'anno.

Per quanto riguarda invece il mercato commerciale a Manhattan, il retail ha registrato un andamento positivo con affitti stabili o in crescita.

I mercati principali hanno continuato ad intensificare le attività di leasing con canoni crescenti; al contempo i mercati secondari come l'Upper East Side o l'Upper West Side hanno dimostrato che mentre i visitatori stranieri o domestici contribuiscono significativamente alla "salute" del mercato retail, i residenti influiscono sull'andamento del mercato in misura relativa in base al *foot traffic*.

**D: Stanno tornando gli investitori stranieri?**

R: In realtà non sono mai andati via. Infatti tra i principali fattori che stanno contribuendo alla significativa crescita della domanda nel comparto real estate, c'è da annoverare proprio la massiccia presenza di investitori stranieri, e tra questi specialmente i Brasiliani.

Basti pensare che a Miami ad esempio, il 40% dei condo venduti nell'ultimo anno sono stati acquistati da Brasiliani.

Seguono Russi, Argentini e Italiani.

Per questi ultimi, tra i vari fattori di interesse per il mercato di NY, il tasso di cambio svolge sicuramente un ruolo ancora importante.

L'euro ha avuto picchi notevoli, ma ancora oggi si mantiene su un livello favorevole.