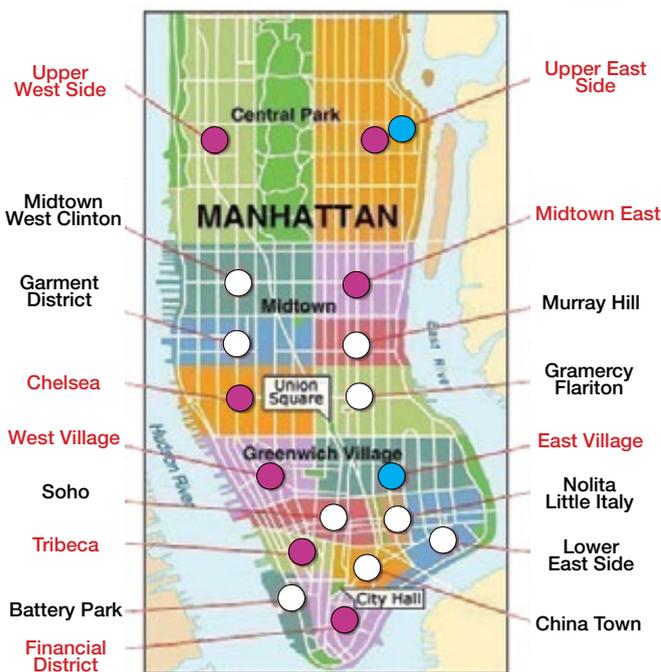


aggiornato al 2° semestre 2018, l'analisi di mercato è di **WIRE Consulting**, società italiana specializzata in servizi di consulenza per chi vuole investire all'estero. Generalmente si acquistano **condo** o **co-op**: nel primo caso si acquista l'unità immobiliare, nel secondo, una quota del palazzo in cui si trova l'immobile (azioni in una società che lo possiede). Generalmente gli stranieri preferiscono i condo perché garantiscono maggiore libertà di azione (nel caso in cui, per esempio, si volesse affittare). Le co-op sono edifici del periodo prebellico e a Manhattan sono in numero maggiore rispetto ai condo. Per questo e anche per varie dinamiche burocratiche, in fase di chiusura del contratto, il prezzo dei condo è maggiore di quello delle co-op. E ancora dall'analisi di WIRE Consulting emerge che chi cerca una proprietà a Manhattan può trovare unità moderne, in ottime condizioni e in location comode optando per il mercato del re-sale (rivendite). Il mercato dei nuovi development, così come quello dei condo da riqualificare, è invece più allettante a **Brooklyn**. In questa zona della città i prezzi sono ancora bassi se paragonati a Manhattan, tuttavia la zona sta vivendo un processo di riqualificazione e l'aumento di domanda è destinato ad incrementare nel prossimo quinquennio. Per i nuovi development il **prezzo medio al metro quadro è di 12.127 dollari**, mentre per i condo già esistenti è di **10.109 dollari**. Insomma, New York resta allettante su due fronti, che fanno riferimento a due diversi tipi di investitore: Manhattan è adeguata per l'investitore più prudente orientato al lungo periodo e interessato a ritorni durevoli; Brooklyn invece è adatta ad investitori più intraprendenti, che mirano a investire in aree in rapido sviluppo. "Il mercato immobiliare di New York è in una fase di correzione, soprattutto se guardiamo la fascia del lusso e super-lusso", spiega **Richard Tayar**, di **Columbus International at Keller Williams NYC**. "Gli immobili valutati tra i 2.000.000 e i 10.000.000 di dollari dimostrano meno attività. Notiamo, invece, un con-

- Prezzi alti
- Prezzi medio-alti
- Prezzi interessanti



tinuo interesse per appartamenti con richieste economiche tra 500.000 e 1.000.000 di dollari. Queste sono cifre alla portata di un pubblico più ampio, soprattutto di coloro che stanno comprando la prima casa e degli investitori stranieri che guardano ad una diversificazione del proprio portfolio d'investimento. Il mattone all'estero rimane un asset class di primario interesse e New York in particolare ha sempre dimostrato di essere una piazza solida che offre grandi soddisfazioni in termini di ROI (Return on investment n.d.r.). Stiamo constatando anche una forte crescita di aree al di fuori di Manhattan, quali l'entroterra di Brooklyn e il Bronx, dove noi stessi stiamo seguendo varie operazioni. Chi scommette adesso su questi quartieri, otterrà dei risultati importanti nel medio-lungo termine. Negli ultimi 24 mesi i prezzi di certi quartieri del Bronx sono aumentati del 52%". È il momento di **Downtown, Lower Manhattan**, dove quartieri come **Tribeca, Soho** e persino **Brooklyn** si sono affermati, dimostrando come sia possibile trasformare aree grigie e capannoni industriali in appetibili edifici. Bene anche la faccia da "piccola città" di **Little Italy** e **West Village**, i quartieri di **Greenwich Village** famosi per i palazzi in arenaria rossa di inizio secolo con camino e bow window. Peggio **East Village** e **Midtown**, dove si è costruito molto ma la qualità della vita è più bassa. A chi piacciono le cose particolari, il consiglio è di orientarsi sulla **Upper East (Carnegie Hill)** o sulla **Upper West Side**. Alcune importanti famiglie americane hanno scelto l'Upper East Side: i Roosevelts, i Kennedys, i Rockefeller e i Carnegies erano pionieri del settore immobiliare ai primi del '900 e hanno trasformato il quartiere in un luogo bello e raffinato. I campi da gioco, i centri comunitari e le scuole lo delineano come un sobborgo all'interno della città, con Central Park che diventa il tuo parco giochi quando vivi nell'Upper East Side.

