

CASE & STILI

**TENDENZA
DESIGN**

INTERNI PER STUPIRE
ROMA, NEW YORK, LONDRA,
PARIGI, MADRID, MARRAKECH

**SPECIALE
BAGNO**
INVESTIMENTI, GLI ARREDI, I RUBINETTI

IMMOBILIARE
COMPRARE CASA
A NEW YORK

OTTOBRE-NOVEMBRE 2016 - € 4,90



AUT. 8,40 € - D. 10,90 € - PPE. CONT. 7,90 € - UK 7,80 £



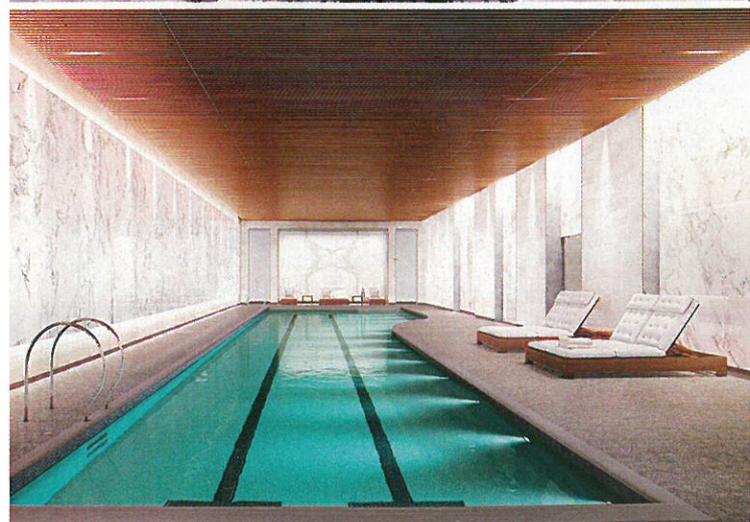
A RITMO DI BUSINESS

NUOVI CONDOMINI PER SUPER-RICCHI, MA ANCHE APPARTAMENTI MEDI E PICCOLI: SUL MERCATO IMMOBILIARE DI NEW YORK, LA VARIETÀ DEI PRODOTTI OFFERTI SODDISFA OGNI TIPO DI DOMANDA

DI ANTONIO SCHEMBRI

Con la sua bellezza sfolgorante, la sua vita culturale e i suoi frenetici business, New York è come battuta da un vento costante, che la scompagina e la conferma città più imprevedibile e contraddittoria al mondo, in ciascuno dei suoi cinque differenti distretti, i boroughs di Manhattan, Brooklyn, Queens, Bronx e Staten Island. Un unicum che attrae, ricco di energia positiva, che si riflette nella sua edilizia, mix di modernità e di affascinanti *blocks* usurati dal tempo, i vecchi edifici in mattoni, molti dei quali sapientemente recuperati. La stessa energia s'irradia anche sul suo mercato immobiliare, tornato a correre a ritmi folli dal 2012, dopo avere assorbito gli urti della grande crisi scoppiata quattro anni prima, con la vicenda dei mutui sub-prime. Da allora, il mercato della Grande Mela ha vissuto anni di irrefrenabile crescita della domanda e dei prezzi. Soprattutto nel settore del lusso, trainato dalla costruzione di nuovi grattacieli con condomini per super-ricchi, come quello progettato dall'archistar Norman Foster, accanto al Palazzo di Vetro dell'Onu. Ma il taglio preferito rimane comunque l'ap-

partamento con due o tre camere, reperibile particolarmente all'interno di grossi condomini dotati di servizi. Il range di metratura più comunemente ricercato per un appartamento è quello che va da 90 a 100 metri quadrati per i bivanii e da 120 a 160 mq per i trivani, ma restano molto ambiti anche i monolocali, generalmente da 45-50 metri quadrati. E si confermano gettonatissime le zone come Soho, Tribeca, West Village, East Village, passando per la Downtown, e i quartieri di Midtown, vicino al Central Park. Parallelamente in crescita è l'appeal di Brooklyn. Quartiere faro degli investimenti nel mattone è Williamsburgh, considerato un caso esemplare: fino a qualche decennio fa, era un'area di fabbriche in totale degrado. Negli anni '90 gli artisti hanno iniziato a trasferivisi dall'ormai troppo caro East Village. E questa migrazione ha iniziato a stuzzicare il mercato. Oggi un immobile in questa zona costa quanto a Manhattan e, oltre al residenziale, corre forte anche il settore direzionale. Amazon vi sta aprendo un ufficio. E Bloomberg vi ha già trasferito il suo quartier generale.



IL DESIGN DI LUSSO

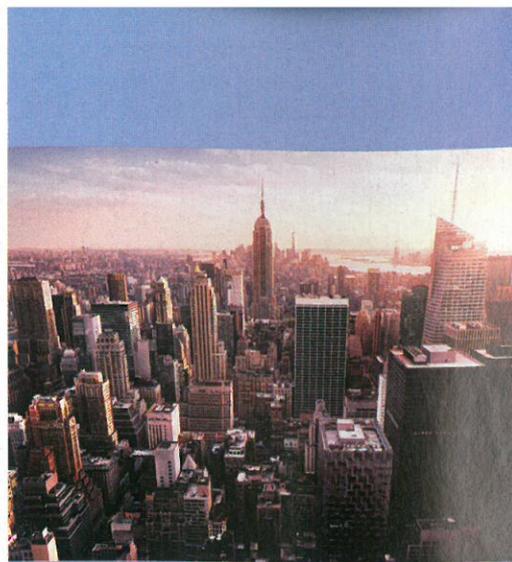
CON INTERNI FIRMATI E CENTRO WELLNESS

Questo spazioso appartamento si trova all'interno di un lussuoso condominio di recente realizzazione sulla East 57th Street, sviluppato dal gruppo Worldwide & Rose Associates. Gli interni, firmati da Daniel Romualdez, uno dei più apprezzati architetti di Manhattan, comprendono quattro ampi vani, di cui un soggiorno-sala da pranzo, una cucina con finiture di lusso e due camere da letto con bagno ensuite, di cui una padronale, con una grande cabina armadio e pavimenti radianti, l'altra, ugualmente spaziosa, e funzionale anche come libreria e studio. Tra le altre caratteristiche, una bella galleria con pavimenti in rovere bianco e i servizi del residence, su tutti la lussuosa stazione termale con idroterapia, sauna, bagno turco e sale relax, il centro fitness con pilates, spinning e yoga, una biblioteca, la sala biliardo e la sala conferenze. Prezzo: 4.156.000 euro (info: Wire Consulting, tel. + 39.0412750993; www.wireinternationalrealty.com)

LOCALITÀ	NEW YORK – MANHATTAN
SUPERFICIE	162 MQ
CAMERE LETTO	2
PREZZO	4.156.000 EURO

LE AREE IN ESPANSIONE

Gli europei scommettono sull'Upper East Side e il Fidi, il Financial District, aree dal veloce rinnovamento. "La prima sarà beneficiata dall'ultimazione della prima fase dei lavori della Second Avenue Subway, prevista entro l'inizio del 2017, mentre il distretto finanziario gode già di una nuova ondata di sviluppo residenziale, con diversi nuovi grattacieli che saranno ultimati entro i prossimi due anni", spiega Angelo Cinel, presidente di Wire Consulting.



UN PIED À TERRE VICINO AL PONTE

CINQUANTA METRI QUADRI A BROOKLYN

Tra Bushwick e Ridgewood, quartieri di Brooklyn in crescita e già famosi per la vita notturna e la presenza di artisti, questo bilocale, che si trova in un complesso di nuova realizzazione (27 unità tra piccoli studio, monolocali e bilocali, anche su due livelli), offre, in nemmeno 50 metri quadrati di spazio, un soggiorno con cucina e una comoda camera da letto arredati con soluzioni di alto design. Tra i particolari che caratterizzano l'unità, dotata di un balcone di ampie dimensioni, i controsoffitti in quarzo bianco e i mobili italiani in lacca bianca. Prezzo: 376.000 euro (info: Wire Consulting, tel. + 39.0412750993; www.wireinternationalrealty.com)

ACQUISTARE IN CO-OP

Quando si compra un appartamento a New York, bisogna distinguere tra Co-op e Condo. Nel primo caso, si tratta di cooperative proprietarie di un intero edificio; nel secondo, di un condominio vero e proprio. Comprando in un Co-op, non si diventa proprietari dell'appartamento, ma soci della cooperativa che possiede l'edificio, con una quota proporzionale alla grandezza dell'appartamento stesso, e titolari di un contratto di locazione della proprietà. Per l'acquisto in un Co-op, è necessario presentare la dichiarazione dei redditi negli Stati Uniti, modalità che penalizza chi non paga le tasse in questo Paese. I Co-op, che rappresentano circa il 75-80% del mercato immobiliare newyorkese, sono amministrati da specifici consigli (board), che prendono tutte le decisioni riguardanti la gestione e stabiliscono regole e direttive, compresa la preventiva approvazione di nuovi acquirenti. Il potenziale acquirente, infatti, viene passato al vaglio del board, che ne analizza la solidità e lo interroga, letteralmente, per verificare che il suo identikit non sia in contrasto con quello degli altri soci. Eclatante è il caso di Madonna: la cantante non superò il colloquio di ammissione ad un lussuoso Co-op. Si tratta di misure di protezione nei confronti dei soci della cooperativa, per garantire che il nuovo acquirente possa essere in grado di pagare i costi e che risulti socialmente, oltre che finanziariamente, all'altezza degli altri soci. Una specie di club esclusivo, insomma, che può rendere l'investimento meno interessante, anche se il prezzo di acquisto della maggior parte dei Co-op è inferiore del 10-20% rispetto al prezzo dei Condo.



LOCALITÀ	NEW YORK – BROOKLYN
SUPERFICIE	48 MQ
CAMERE LETTO	1
PREZZO	376.000 EURO

