

Il ponte dei sogni

New York è un evergreen per l'immobiliare
Brooklyn è tra le aree con il più alto potenziale

DI CENTRO STUDI WIRE CONSULTING

Molti sanno che investimenti negli immobili a New York significa puntare sulla città economicamente **più sicura del mondo**, ma pochi conoscono le differenze che caratterizzano i quartieri che la compongono. In questo numero ci soffermeremo in particolare su Brooklyn, evidenziando il potenziale di quest'area e le opportunità offerte ai detentori di portafogli importanti.

Il quartiere più popoloso

La Grande Mela comprende cinque divisioni amministrative: Manhattan, Queens, Bronx, Staten Island e Brooklyn. Quest'ultimo è il quartiere più popoloso, con oltre 2,6 milioni di persone. La gente che vi abita fa molto affidamento sul trasporto pubblico, relativamente efficiente e poco costoso. I prezzi degli immobili a Brooklyn sono quasi la metà di quelli di Manhattan: le tendenze del mercato ci portano a pensare che assisteremo a un **allineamento dei valori** nel prossimo decennio.

Soluzioni a confronto

Il mercato immobiliare di Brooklyn è per lo più composto da condomini e cooperative, queste ultime destinate

ai residenti. Comunque è presente un numero considerevole di **multifamily buildings** (ovvero residence destinati agli affitti a lungo termine) e nuovi edifici. I giorni medi in cui una proprietà rimane in vendita sono **89 giorni**, un arco di tempo breve. I prezzi dei condomini sono molto più alti rispetto ai prezzi dei multifamily building. Ciò accade poiché le singole unità non possono essere vendute in una proprietà multifamiliare e perché i prezzi dei condomini devono coprire i costi per la conversione dello stesso. Nelle zone del nord e del centro di Brooklyn i prezzi medi dei condomini sono molto più alti rispetto a quelli degli edifici multifamiliari. Dalla nostra esperienza nel settore immobiliare, abbiamo stimato che la conversione di un condominio a Brooklyn ha un costo di circa **350 dollari per piede quadrato**, il che implica la possibilità di operazioni di sviluppo a sfondo speculativo attraverso la conversione da multifamily building in condominio.

Focus Williamsburg

È tra le aree più costose di Brooklyn, grazie alla sua vicinanza a Manhattan

e alla **vista impressionante**, molto apprezzata dagli investitori. I prezzi a Williamsburg sono più alti rispetto a quelli di altre aree del quartiere noto in tutto il mondo per il ponte poiché è stata la prima area in cui inizialmente si è verificato il processo di rivalutazione immobiliare. È probabile che i valori nelle altre aree di Brooklyn saranno influenzati da una variazione di prezzo simile a quella verificatasi a Williamsburg.

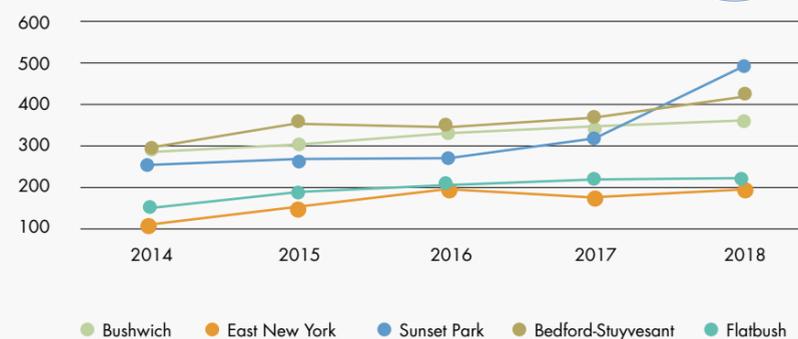
Crescita inevitabile

Secondo la nostra ricerca, riteniamo che i prezzi delle proprietà a

La conversione di un condominio in un multifamily building ha un costo di circa 350 dollari per piede quadrato, offrendo un ampio potenziale di rivalutazione



EVOLUZIONE DEI PREZZI RELATIVI AI MULTIFAMILY BUILDINGS
PREZZO IN MIGLIAIA DI DOLLARI



Fonte: WIRE study center

Brooklyn si allineeranno a quelli di Manhattan nel prossimo futuro. In particolare, pensiamo che i quartieri di Bushwick, Flatbush, Bedford-Stuyvesant, East New York e Sunset Park si rivaluteranno nel prossimo decennio in modo simile a quello che è successo a Williamsburg, dove i prezzi ora sono già simili a quelli di Manhattan. Concludendo, crediamo che gli **investimenti immobiliari** in questo quartiere siano una grande opportunità per gli investitori stranieri in quanto i valori delle proprietà sono destinati ad aumentare. ➤