

Home > Highlight > Investimenti, le opportunità che non ti aspetti a New York e Miami

Highlight

Investimenti, le opportunità che non ti aspetti a New York e Miami

Di Centro Studi Wire Consulting - 18 aprile 2018

 Share on Facebook  Tweet on Twitter    Mi piace 0  Tweet



New York e Miami sono i due principali mercati immobiliari statunitensi, soprattutto per quegli italiani che scelgono l'investimento immobiliare come **strategia di diversificazione** del loro portafoglio. Sono mercati dinamici, che mostrano un trend positivo e una domanda sostenuta. Questo significa che i prezzi al metro quadro sono in crescita, ma anche che esiste una **grande potenzialità di rivalutazione**.

Un'altra caratteristica comune fra New York e Miami è l'**esistenza di alcune zone emergenti**, che potrebbero rappresentare le **next big things immobiliari**. Proprio queste zone dovranno entrare nel mirino di chi deciderà di investire nel real estate internazionale, perché hanno tre caratteristiche uniche: presentano **gettoni d'ingresso ancora contenuti**, tassi di **andamento dei prezzi media** al metro quadro in **rapida e costante crescita**, associata a **rendimenti in aumento deciso**, sono oggetto di **attenzione e riqualificazione anche da parte delle municipalità**.

Dati questi presupposti positivi, se si considera un acquisto a scopo investimento la questione tempo è fondamentale, perché le transazioni sono in deciso aumento e questo trend si conferma di mese in mese.

Il mercato a New York

New York non è solo Manhattan, Brooklyn infatti si sta affermando come **nuovo grande polo di influenza** della Grande Mela, il che trova riscontro anche dal punto di vista del mercato immobiliare.

L'**incremento medio dei prezzi** di vendita degli ultimi tre anni è stato del **10%** e quello dei **canoni d'affitto** praticamente in linea con un incremento del **9,5%**. Eppure, **Brooklyn quota ancora alla metà, o quasi, di Manhattan** e questa è una grande opportunità soprattutto in considerazione delle **stime che sono concordi nel prevedere** che nel prossimo decennio il **valore delle due zone sarà sostanzialmente equiparabile**.

In particolare, nelle zone di **Sunset Park e Greenwood Heights** nella zona sud, **Bedford Stuyvesant, Bushwick e Ocean Hill a est e Flatbush e East Flatbush in central Brooklyn** l'offerta immobiliare è ancora **elevata**, ma nei prossimi cinque anni è realistico pensare che sarà destinata a calare con rapidità, con un conseguente **incremento dei prezzi medi d'acquisto**, che stimiamo intorno al **30% - 35%**, in particolare per Condo e Co-Op.

Prendendo in considerazione il periodo di comparazione degli ultimi quattro mesi del 2017 rispetto agli ultimi quattro del 2016, la tipologia immobiliare dei Condo nella zona di Flatbush mostra un incremento del numero di transizioni superiore al 100%, con un **prezzo medio al metro quadro che è cresciuto oltre i 6.000 dollari** rispetto ai 5.400 dollari dello stesso periodo del 2016. Nell'East Flatbush l'incremento delle transazioni è stato più contenuto, nell'ordine del 20%, ma la crescita dei prezzi medi di vendita è stata altrettanto robusta con un incremento di oltre 700 dollari, toccando quindi una quotazione di 4.200 dollari al metro quadro.

Guardando al **South Brooklyn**, i Condo di Sunset Park, nel medesimo periodo di comparazione le **transazioni sono cresciute del 35%**, e i **prezzi al metro quadro sono ormai oltre i 7.000 dollari**, con un incremento di circa 2.000 dollari in un solo anno. Sempre nel sud di Brooklyn i prezzi medi al metro quadro della zona di Greenwood Heights sono ormai prossimi a 9.000 dollari, come quelli di Bushwick ad est, dove si toccano gli 8.200 dollari.

Pensando di offrire una **rapida classifica** delle zone che rappresentano le migliori condizioni di investimento citiamo, in assoluto, **Bedford Stuyvesant**, in South Brooklyn, che è il quartiere a più alta potenzialità, con una rivalutazione annua del 12% e un aumento della domanda dell'80% rispetto al 2016. Seguono **Sunset Park e Greenwood Heights** con una rivalutazione media annua dell'11% e un aumento della domanda del 99% rispetto al 2016. Mentre **Flatbush e East Flatbush** sono quelle con i prezzi medi più bassi e il più alto incremento nella domanda che sfiora il 300% annuo.

E quello a Miami

La situazione di **Miami invece ha una peculiarità**: moltissime **zone sono sature** e i valori d'acquisto elevati, forse troppo per gli investitori che cercano un'importante ritorno nel medio periodo. **Esiste tuttavia una grande opportunità**, ovvero la zona di **North Beach** che è stata scelta come **nuova zona commerciale della città** e che sarà la **principale area di estensione di Miami Beach** e quella che subirà la più profonda trasformazione.

E' anche l'unica area in cui si può **costruire e godere di un credito d'imposta del 20% per la ristrutturazione** delle costruzioni storiche. Anche per questi motivi l'apprezzamento del patrimonio immobiliare di North Beach ha superato il 20% negli ultimi tre anni e si possono contare molti cantieri aperti: 12 nuovi hotel e 5 condomini.

Questa situazione avrà riflessi sulla zona delle **Normandy Islands** e di **Surfside**, quest'ultima, in particolare, è quella che potrà godere della più decisa rivalutazione nel medio termine, grazie anche agli interventi di riqualificazione programmati dalla municipalità.

a cura del Centro Studi di **Wire Consulting**

TAGS investimenti mercato Miami new york residenziale studio