

Nel 2016 oltre 5 mila italiani hanno acquistato almeno un immobile negli States

IL DOLLARO DEBOLE FA CORRERE GLI USA

New York e Boston porti sicuri per gli investitori

DI TOMMASO MARCHI

Se l'Italia, come conferma anche Dario Castiglia, presidente e co-fondatore di RE/MAX Italia, «sta consolidando un trend positivo avviato già lo scorso anno», va detto che gli italiani «non hanno mai smesso di investire in giro per il mondo e dunque anche negli Stati Uniti, approfittando della crisi che ha coinvolto l'immobiliare e dell'euro forte. Oggi la debolezza del dollaro aiuta gli investimenti nostrani in Usa, anche se in generale molti cercano di incassare le plusvalenze generate dall'aumento dei prezzi». In effetti, il real estate statunitense si conferma un solido riferimento per chi vuole investire all'estero nel mattone. Basti pensare che gli Usa rappresentano il quinto mercato estero nel quale gli italiani hanno acquistato proprietà immobiliari. Dei 53 mila connazionali che nel 2016 hanno fatto shopping oltreconfine, più di 5 mila hanno puntato proprio sul mercato a stelle e strisce.

Il recente calo del dollaro senza dubbio ha contribuito a confermare il trend anche in questi primi mesi del 2017, pur a fronte di prezzi tutt'altro che in discesa. «Non dimentichiamo che quello statunitense è un mercato estremamente complesso, che va affrontato con la massima attenzione», riflette Angelo Cinel, ceo di Wire Consulting. «Resta comunque, a dispetto di una situazione economico/politica generale piuttosto delicata, una garanzia per gli investitori istituzionali e privati, continuando a offrire quelle caratteristiche di certezza, solidità e tranquillità che noi per primi riteniamo fondamentali. Con in più un elemento emozionale da non sottovalutare».

L'insediamento alla Casa Bianca di Donald Trump, inoltre, dovrebbe avere ricadute molto positive anche sull'immobiliare. A sottolinearlo è Leo Civelli, ceo di Duff & Phelps Reag. «Le promesse fatte dal presidente Usa circa il rilancio di settori strategici come le infrastrutture, porteranno a investimenti per miliardi di dollari e a una crescita del mercato immobiliare», spiega. «La preannunciata diminuzione della pressione fiscale, non solo per le corpo-



Il quartiere di Brooklyn, a New York. Qui si stanno realizzando le performance migliori

ration, ma anche per i privati, si riverbererà positivamente sul mercato immobiliare». Anche Cinel ammette che, a dispetto dei timori di molti investitori, l'avvento di Trump si sta rivelando sorprendente. In positivo. «D'altronde il presidente Usa è cresciuto essenzialmente

nel real estate e c'era da scommettere che non avrebbe agito a sfavore di quel comparto», commenta.

Ma quali sono le città e le occasioni più appetite dagli investitori italiani negli States? New York si conferma una grande cassaforte, come la definisce Cinel, accostandola in questo senso al mercato londinese. «Negli ultimi 12 mesi e anche nell'ultimo quarter la grande mela ha mostrato stabilità nei valori», illustra. «In particolare, vanno segnalate



A Boston presegue l'impennata dei prezzi iniziata nel 2013

le ottime performance di Brooklyn, con una rivalutazione dei prezzi al mq che ha sfiorato il 20% nell'ultimo anno. Non parliamo del front river, dove gli immobili costano ormai come a Manhattan (12-16 mila dollari al mq), ma di zone interne con palazzi di prestigio, che valgono 8-9 mila dollari al mq e sono in crescita da un paio d'anni». Brooklyn ha visto aumenta-

re le compravendite e la redditività è notevole, toccando anche il 6% contro il 3,5% medio di Manhattan. «In sostanza, chi vuole stabilità punta su Manhattan, ma se si vuole sfruttare un'onda più speculativa, Brooklyn oggi è perfetta». Anche Boston

ha fondamentali interessanti: è l'ottava città al mondo per pil pro capite e la terza in Usa come reddito medio pro

capite, vanta un'economia solida e una forte crescita di settori innovativi quali le biotecnologie. «Qui dal 2013 si è registrata una forte impennata dei prezzi (6 mila dollari al mq, con

punte di 10-11 mila per il grande lusso). Anche la differenza tra prezzo richiesto e pagato, parametro molto importante, la dice lunga, essendo molto vicino al 99%». Grandi potenzialità le mostra Miami, al centro di forti discussioni tra gli addetti ai lavori, oggi alle prese con un calo fisiologico dopo alcuni anni di forte sviluppo.

«È una delle città che hanno maggiormente accresciuto i valori immobiliari», spiega il ceo di Wire Consulting, convinto che Miami si stia qualificando, anche per gli investimenti in infrastrutture culturali e ricreative, «come una città dove vivere stabilmente e non più solo in vacanza». Dal canto suo, San Francisco esercita sempre un certo appeal, ma offre al momento

poco da comprare,

tanto che secondo Cinel «chi la fa da padrone oggi è il venditore».

Stabilità e modeste performance di rivalutazione degli immobili (1,5-2% nell'ultimo anno) caratterizzano la città californiana.

Il punto di osservazione di Duff & Phelps

Reag offre diverse conferme di questi trend: «Per quanto riguarda il residenziale accanto alla tradizionale New York si sta rivelando molto interessante la Florida», conferma Civelli. «Mi riferisco non solo a Miami, ma ad altri centri come Orlando e Palm Beach, che mostrano un trend demografico molto elevato e preannunciano una crescita dei valori nei prossimi anni. Ma devo dire che un po' tutti gli stati del Sud stanno mostrando segni di una certa effervescenza. Sulla costa opposta, una citazione la meritano San Diego e le aree limitrofe».



Angelo Cinel, ceo di Wire Consulting



Leo Civelli, ceo di Duff & Phelps Reag



Dario Castiglia, presidente RE/MAX Italia

Estate 2017 all'insegna delle vendite

Negli States l'alto numero di vendite dello scorso agosto ha prolungato un'estate caratterizzata da una forte domanda e da una scarsa offerta. Inoltre, assieme ai trend di questo periodo dell'anno, nei prossimi mesi un focus particolare ci sarà sui quei mercati delle zone colpite da incendi e dagli uragani Harvey e Irma. Il National Housing Report di RE/MAX mostra un aumento delle vendite in agosto del 2,8% in più rispetto a luglio, ma evidenzia anche una riduzione dello 0,84% rispetto allo stesso mese dell'anno scorso. Agosto 2016 rimane, infatti, il miglior agosto nei nove anni di storia dell'Housing Report. Houston, colpita dall'uragano Harvey il 25 agosto, ha già registrato un calo del 21,3% nelle vendite dal mese di luglio e del 27,5%

rispetto all'anno scorso. L'offerta nei 54 mercati analizzati è diminuita del 3,9% rispetto a luglio e del 13,7% rispetto allo scorso anno. «In generale, stiamo assistendo a un aumento di prezzi di vendita su base annua poco al di sopra delle medie storiche», afferma Adam Contos, co-ceo di RE/MAX, «anche se con una leggera diminuzione di prezzi registrata ad agosto, caratteristica di questo mese. I dati mostrano come chi cerca casa continui a soffrire della limitata offerta e della elevata concorrenza. I venditori, invece, stanno traendo benefici dalle vendite «veloci» e a prezzi di vendita elevati». Dopo aver toccato \$239.950 di luglio, il prezzo mediano di vendita è diminuito a \$236.475 in agosto.

t.m.