

PRIVATA

CAMPO

nda in ripresa
e dell'anno

to alla politica moneta-
ugno dovrebbe tradur-
eresse è destinato a ri-
damento del mercato
vi, favorendo un ritor-
ri con un aumento gra-
onda parte dell'anno.
Real Estate Data Hub
Re/Max Italia, secondo
continuerà ad attrarre
e industriale-logistico,
s del 2023. Per quanto
x osserva come nell'ul-
consumatori si siano
2022, confermando al
n tutte le regioni, se-
tutto al Centro e al
molto ricercati nel
monolocali, tipologia
con un'incidenza in-

a ed entra
rtogallo

portoghese con l'ac-
indipendente con
mobiliari, specia-
premium. Fondata
gli anni oltre 600
e e nuove costru-
oltre 2,3 miliardi
tuiscono uno dei
lidi del Portogal-
nziali a Lisbona,
e nei progetti più
one con oltre 200
a un importante
ato ad accelerare
l segmento resi-
vizi di commer-
ca, hospitality).
Dils di esporta-
di business svi-
valendosi del
o che oggi con-
technology, IT,
3D visual e Re-
se presenta op-
o ad altri paesi
search di Dils,
la transazioni
e di affari di 30
ziali di Lisbo-
pa, con valori
un grande po-
commerciale,
i, e sta gene-
li investitori
portanza del
to potenzia-
landa con la
il mercato
importante
ne, che pro-
nia, Fran-

*Casa Mercato in frenata in attesa del calo
dei tassi dei mutui. E il 64% compra cash*

MENO LUCI A NEW YORK

IL MERCATO RESIDENZIALE A NEW YORK

Dati 1° trimestre 2024, valori espressi in dollari

MANHATTAN, PREZZI E TRANSAZIONI ZONA PER ZONA

ZONE	Prezzo Medio Per Appartamento	Prezzo Medio (\$/mq)	Numero transazioni	Quota di mercato	Tempi di vendita in giorni
UPPER WEST SIDE	2,176 milioni	\$18,309	464	20%	116
UPPER EAST SIDE	2,213 milioni	\$17,674	502	22%	137
MIDTOWN (HELL'S KITCHEN, SUTTON PLACE, MURRAY HILL, KIPS BAY, NOMAD)	1,718 milioni	\$16,802	368	16%	132
DOWNTOWN (SOHO, TRIBECA, GREENWICH VILLAGE, CHELSEA, GRAMERCY, LOWER EAST SIDE)	3,178 milioni	\$20,795	663	28%	108
FINANCIAL DISTRICT (FIDI, BATTERY PARK, FULTON-SEAPORT)	904 mila	\$11,754	127	5%	126
UPPER MANHATTAN (EAST, WEST AND CENTRAL HARLEM)	831 mila	\$9,579	207	9%	114

Fonte: FONTE UBIQ NY & MILLER SAMUEL

Withub

di Teresa Campo

Il caro mutui colpisce ancora il mattone, anche oltreoceano. Anche lo scintillante mercato residenziale di New York, uno dei più cari e vivaci al mondo, ha infatti accusato una decisa frenata nel primo trimestre dell'anno, sia rispetto a un anno prima sia soprattutto rispetto all'ultimo trimestre del 2024. Manhattan e Brooklyn, le zone più care nonché le uniche gettonate dagli stranieri, hanno visto prezzi e compravendite in calo, anche sostanzioso, intorno all'8-10% in termini di quotazioni rispetto ai tre mesi precedenti, mentre rispetto a un anno fa il calo delle è stato del 7% per quanto riguarda Manhattan. Meglio si è difesa invece Brooklyn, con prezzi in calo del 12% rispetto ai tre mesi precedenti, ma la notizia importante è appunto il calo delle quotazioni, perché è la prima volta negli ultimi anni. Anche le compravendite sono rimaste

al palo, come dimostra il -20,6% registrato da Manhattan rispetto al primo trimestre 2023, e al -21,4% nei confronti del trimestre precedente. Ma la flessione delle transazioni ha una storia più consolidata, e data ormai da sette trimestri, cioè da quasi due anni: anche nella Grande Mela all'euforia vissuta dal mercato immobiliare nel periodo post-pandemia ha fatto seguito una fase calante, scatenata dall'avvio del rialzo dei tassi di interesse.

Oggi a pesare sul mercato infatti è soprattutto il caro mutui, o meglio l'allontanarsi della prospettiva di un primo taglio dei tassi di interesse da parte della Federal Reserve, la banca centrale Usa, taglio che nel trimestre precedente sembrava più a portata di mano, cioè già entro la prima metà del 2024. Il progressivo slittamento della data ha invece raffreddato gli entusiasmi, complici prezzi che restano comunque elevati. Ricordiamo tra l'altro che il costo del denaro negli Usa è tuttora molto

più elevato che in Italia e nell'Eurozona, con tassi dei mutui anche del 6-7% contro il 3% (e anche meno) su cui si attestano ormai i finanziamenti a tasso fisso a lungo termine nostrani. Saliti meno che negli Usa inoltre, i mutui italiani a tasso fisso da dicembre a oggi hanno già visto una riduzione dei tassi di quasi un punto, riduzione che non ha invece per ora interessato gli Stati Uniti. «I mutui troppo cari rappresentano effettivamente una delle principali zavorre del mercato, complice il fatto che il ricorso al finanziamento, anche in percentuali molto elevate rispetto al valore dell'immobile, è la prassi nel sistema americano», conferma Francesco Cirillo, founder di Ubiq NY, società di commercializzazione e consulenza immobiliare. «Inoltre il freno costituito dai mutui troppo cari agisce in due sensi: nei confronti di chi compra perché si tro-

(continua a pag. 52)

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

(segue da pag. 51)

L'ANDAMENTO DEL MERCATO DELLA GRANDE MELA IN PILLOLE

MANHATTAN					
Appartamenti in condominio	DATI Q1-2024	DATI Q4-2023	VARIAZIONE Q1/Q4	DATI Q1-2023	VARIAZIONE Q1/2023
PREZZO MEDIO PER APPARTAMENTO	\$2,680,281	\$2.928.249	-8,5%	\$2.889,775	-7,2%
PREZZO MEDIO AL MQ	\$20,871	\$23.142	-9,8%	\$22,808	-8,5%
PREZZO MEDIANO	\$1,632,000	\$1.657.155	-1,5%	\$1,644,474	-0,8%
NUMERO DI VENDITE	777	989	-21,4%	979	-20,6%
GIORNI SUL MERCATO	74	82	-9,8%	78	-5,1%
SCONTO MEDIO	7,4%	7,3%	-	5,6%	-
INVENTORY (OFFERTA)	3,578	3.309	8,1%	3.604	-1%

BROOKLYN					
Appartamenti in condominio	DATI Q1-2024	DATI Q4-2023	VARIAZIONE Q1/Q4	DATI Q1-2023	VARIAZIONE Q1/2023
PREZZO MEDIO PER APPARTAMENTO	\$1,229,600	\$1,408,492	-12,0%	\$1,198,893	2,6%
PREZZO MEDIO AL MQ	\$12,249	\$13,605	-10,0%	\$11,043	10,9%
PREZZO MEDIANO	\$980,000	\$995,000	-1,5%	\$920,000	6,5%
NUMERO DI TRANSAZIONI	696	605	-15,0%	657	5,9%
GIORNI SUL MERCATO	72	61	-18,0%	61	18,0%
SCONTO MEDIO	2,9%	1,9%	-	15,6%	-
INVENTORY (OFFERTA)	909	834	-4,9%	987	-8%

Fonte: FONTE UBIQ NY & MILLER SAMUEL

Withub

verebbe ad affrontare rate non sostenibili, ma anche nei confronti di chi vende con intento di comprare un'altra abitazione, magari più grande o più confortevole. In genere infatti a in corso un finanziamento acceso in tempi migliori, quando i tassi erano al 3%, e si ritroverebbe a doverlo sostituire con uno a tasso doppio». Entrambe le categorie quindi per ora aspettano, in attesa che le decisioni della banca centrale rendano il mercato residenziale un po' più abbordabile.

Queste stesse motivazioni del resto creano una sorta di circolo vizioso, che ingessa il mercato immobiliare: il clima di attesa fa sì che sul mercato arrivino meno immobili in vendita, provocando quindi una scarsità di offerta, che a sua volta non invoglia i compratori, complice un'offerta di nuove abitazioni relativamente modesta nell'ultimo periodo. «Sul fronte delle transazioni rispetto al pesante -20/-21% registrato da Manhattan, molto meglio hanno fatto Brooklyn e l'adiacente Williamsburg dove, grazie anche a prezzi più accessibili e al fatto di offrire una migliore qualità della vita rispetto alle zone tutte grattacieli, le transazioni al momento risultano addirittura in crescita, sia rispetto a un anno fa che nei confronti dell'ultimo trimestre», aggiunge Cirillo. «In ogni caso al momento la flessione riguarda soprattutto i prezzi top, mentre i prezzi medi mostrano una maggiore stabilità. Ma è il mercato nel suo complesso a dare segni di grande variabilità: i primi due mesi del

2024 erano apparsi più promettenti, mentre a marzo è arrivata una vera gelata».

Nonostante ciò, non mancano segnali di ottimismo, soprattutto per quanto riguarda la domanda. Il caro mutui non ha pesato su chi invece la casa poteva permettersi di comprarla in contanti, «e infatti gli acquisti cash nell'ultimo periodo sono arrivati al 63,4% del totale, terzo valore mai registrato», sottolinea Cirillo. «Del resto grazie al calo dei prezzi e delle compravendi-

te le occasioni non mancano per chi compra in contanti, con possibilità di ottenere sconti anche consistenti. Molti degli acquirenti stranieri oggi si muovono in questo modo, anche tra gli italiani. Il loro profilo del resto è cambiato negli ultimi anni: dagli acquirenti benestanti dei primi anni 2000, spinti da un euro forte rispetto al dollaro, oggi siamo passati ad acquirenti con maggiori disponibilità di capitali che comprano a New York soprattutto per diversificare i propri investimenti».

Buone notizie inoltre anche sul fronte dell'offerta, specie per quanto riguarda le nuove costruzioni, le più ambite. Sono stati infatti prorogati per altri quattro i vecchi sgravi fiscali, che erano scaduti, a vantaggio di per chi compra edifici di nuova costruzione, ma anche di chi li costruisce, a patto che riservi una quota all'edilizia agevolata, destinata alla classe media. Qualcosa nel nuovo peraltro si sta già muovendo. A Williamsburg per esempio lo sviluppo One Domino Square che, dopo

aver iniziato le prevendite ad aprile, ha già corretto due volte i prezzi al rialzo. L'area del resto è da tempo in forte crescita, come dimostra anche l'arrivo di molte griffe, ultime delle quali le due top Hermes e Chanel. Un altro progetto che in poche settimane ha visto già la vendita del 30% degli appartamenti è sulla 42esima, vicino Bryant Park. Del resto verranno pronti tra un anno e mezzo, e a quel punto chi compra disporrà magari di mutui meno cari. (riproduzione riservata)