

A Williamsburg sbarca il primo sviluppo cinese

FRONTE BROOKLYN

La Xinyuan RE di Pechino ha pagato 54 milioni di \$ e costruirà 200 appartamenti

Evelina Marchesini

■ New York non si ferma. Gli investitori che amano la Grande Mela stanno già esaminando le planimetrie del "432 Park Avenue", il più alto grattacielo in città, 420,5 metri di lusso suddiviso in circa 150 appartamenti. Sono ancora vendite tra investitori, perché il collocamento al pubblico non è aperto, e si parla di prezzi tra i 5 e i 6 mila dollari al piede quadrato, vale a dire tra i 53 mila e i 64 mila dollari al metro quadrato.

Il nuovo, d'altra parte, tira in tutta Manhattan, per arrivare fino a Brooklyn e passando da Wall Street. Con una new entry affascinante, Williamsburg, nella punta *upside* di Brooklyn, quartiere di townhouse che si affacciano sul fiume e che i newyorchesi stanno già definendo il "nuovo Village". Tanto promettente che per la prima volta un gruppo immobiliare cinese sbarca a New York per uno sviluppo: la Xinyuan real estate, con base a Pechino, si è aggiudicata due acri a Williamsburg per 54,2 milioni di dollari, con l'intenzione di edificare condomini con circa 200 appartamenti.

Quanto al mercato, i numeri sembrano l'ombra fedele della continua crescita degli edifici di Manhattan. Secondo il report di Corcoran che registra la situazione dal 1° luglio al 30 settembre scorso, il terzo trimestre

2012 è stato per Manhattan il miglior periodo da quattro anni a questa parte, vale a dire da prima della crisi finanziaria. Le vendite sono aumentate del 3% rispetto al già forte secondo trimestre 2012 e del 17% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. «La fiducia dei consumatori è chiara – afferma il report – con un aumento del 125% delle vendite dal primo trimestre 2009». Insomma, la reputazione di Manhattan di paradiso sicuro contro la crisi si è affermata e consolidata. «C'è pochissimo prodotto ancora disponibile e si compra senza finanziamenti, quindi nel

La zona, ricca di townhouse con giardino, ha un prezzo medio di 7.500 dollari al mq

momento in cui le banche apriranno i prestiti il mercato si risveglierà alla grande – spiega Giampiero Rispo, titolare di Domus Realty New York, che oramai da un ventennio è uno dei punti di riferimento degli italiani che comprano a Manhattan e dintorni –. Mi aspetto 6-8 anni di crescita ininterrotti, come era avvenuto nei cicli positivi precedenti».

Di conseguenza l'inventuto è ai livelli più bassi dagli ultimi sette anni, con 7.041 appartamenti in vendita (di cui 3.957 di nuovi sviluppi), con una diminuzione di case disponibili del 22% su base annua. E i prezzi? Salgono, ma in modo diversificato. Escludendo le coop, i prezzi degli appartamenti in condominio sono saliti dell'1% se "usati", ma del 18% se si tratta di nuovi sviluppi. Secondo il Douglas Elliman report, che conferma

l'aumento generalizzato dei prezzi mediani di vendita a Manhattan, la tipologia più richiesta è oggi il bilocale (one bedroom), con il 37,8% delle preferenze, superando così il trilocale.

«Restando a Manhattan la zona più richiesta è il West village – spiega Rispo – quartiere difficile perché protetto dalle Belle Arti locali. Ma, per fare un esempio, una mia cliente italiana ha comprato una palazzina per 5 milioni di dollari un anno fa: ora, prima ancora di iniziare a ristrutturare, le hanno fatto un'offerta a 7,2 milioni e lei ha accettato. Ma il vero fenomeno del momento è Williamsburg, dove anche gli italiani iniziano a comprare». Secondo Corcoran, il prezzo medio è di 7.500 dollari al metro quadro (+5%). Qui si scovano ancora abitazioni ormai introvabili a Manhattan, come le classiche townhouse con giardino, come quella proposta da Corcoran, nove locali su tre piani, a 1.250.000 dollari. Tra l'altro Williamsburg gode di un meccanismo di agevolazione fiscale che lo rende attraente in termini di spese annue, che qui sono la metà che a Manhattan, vale a dire grosso modo un dollaro al piede quadrato al mese. Che il quartiere sia in ascesa lo dimostra anche il fatto che stiano arrivando gli investimenti cinesi, con grandi operazioni di sviluppo. Oppure, più interessante per gli italiani, un esordio gastronomico: «Il ristorante romano L'Antica Pesa ha inaugurato proprio a Williamsburg il suo primo locale a New York – dice Rispo –, proprio la scorsa settimana. Gli avevamo proposto anche altre location a Manhattan, ma la decisione finale è stata per questa bellissima area di Brooklyn».