



19 novembre 2020
Miami vendita Covid
New York
Stati Uniti d'America

SERVIZIO INVESTIMENTI ALL'ESTERO
Gli affari immobiliari ai tempi del Covid si fanno negli Stati Uniti

Miami, meta amata dagli italiani, vede un mercato a due velocità. Le case singole aumentano di prezzo, ma gli appartamenti in condo scendono del 25%. A New York gli sconti superano il 26% a Chelsea e le vendite di condo sono scese del 43% rispetto a un anno fa



The downtown Miami (Reuters)

4' di lettura
Gli affari immobiliari ai tempi del Covid si fanno negli Stati Uniti. Andando a scegliere con la metodologia del "cherry picking" le tipologie oggi a sconto: complici molteplici fattori, fra cui l'incertezza generata dalle recenti elezioni, dall'attesa elettorale, oggi più che mai il mercato immobiliare residenziale delle location appetibili agli investitori internazionali è molto frastagliato e con prezzi a macchia di leopardo.

Ecco dove comprare oggi a Miami, da sempre nella bucket list degli italiani, con sconti fino al 25%, e le occasioni a New York.

Intanto secondo il network internazionale Remax, il real estate Usa è già in fase di ripresa. Per Remax si conferma il trend in crescita dell'ultimo trimestre e in media le case sono rimaste sul mercato per soli 39 giorni, una settimana in meno rispetto a settembre 2019. «Allo stesso tempo, si registra un significativo decremento dell'offerta, pari a -31,9% anno su anno - dicono - Rallentata dai lockdown, l'alta stagione estiva degli acquisti immobiliari si è protratta fino all'autunno e in settembre le vendite sono state inferiori solo del 3,3% rispetto a quelle di agosto, mentre il calo medio stagionale da agosto a settembre rispetto ai cinque anni precedenti è stato pari al 15,3%».

Le vendite degli appartamenti in condo sono scese del 7,6%, mentre quelle di case singole sono aumentate dell'8,7%, «che diventa un +41,9% se consideriamo le transazioni ancora in fase contrattuale», aggiungono dallo studio legale di Miami. Per trovare gli sconti bisogna dunque soffermarsi sui condo e su alcune aree specifiche. Secondo Salussolia & Associates, che cita i dati di The Real Deal, gli sconti medi maggiori sono a West Flagler, con un -25% e un prezzo mediano di 128mila dollari; Coconut Grove, -24% e prezzo mediano di 425mila dollari; downtown, con -17% e prezzo di 257.500 dollari, fino al famoso Arts & entertainments district, con un -13% e valore mediano di 257.500 dollari. Per contro, gli appartamenti dell'esclusiva Venetian Islands salgono dell'82% a un prezzo mediano di 841mila \$, ma attenzione: le transazioni sono estremamente ridotte rispetto al passato. Per le case singole, a Brickell c'è una diminuzione del 43%, con un valore mediano di 380.000 \$, ma a Little Haiti i prezzi invece salgono del 26% (252mila dollari, in media), e in Overtown del 57% (525.000 \$). Le esclusive dimore di Venetian Islands sono più care del 10% rispetto a un anno fa (2.579.375 dollari, valore mediano) e a Coconut Grove quasi stabili (-3%) a 1.107.500 dollari.

Manhattan in slow motion. «Il calo medio delle vendite di condo, che è la tipologia richiesta dagli investitori internazionali, a Manhattan alla fine del terzo trimestre 2020 è stato del 43% sullo stesso periodo dell'anno precedente, un dato che riassume la drammaticità della situazione», spiega Sara Traverso, responsabile vendite di Domus Realty New York (www.domusny.com).



Black Friday Clarins! -25% di sconto su tutti gli ordini. Cosa aspetti?

Miami a due velocità. Complessa la situazione di Miami, dove una parte del mercato va a passo di gambero e un'altra raddoppia la velocità. «In realtà il Covid ha portato molti americani a comprare casa in Florida, anche a Miami - spiegano da Salussolia & Associates, studio legale specializzato nel real estate (www.pspalaw.com) - soprattutto sul fronte delle case unifamiliari, mentre gli appartamenti sono al ribasso».

Il meglio di 24+

- 1. BUSSOLA Luoghi e comportamenti: ecco quali sono i superdiffusori del virus
2. BUSSOLA Riscatto della laurea, 10 cose da sapere prima di fare domanda con l'iter agevolato
3. IMMUNITÀ Anticorpi naturali o vaccino, quanto dura l'immunità al coronavirus?
4. INTERVISTA Perché non conviene tenere i risparmi fermi in banca
5. AGENZIA DELLE ENTRATE Superbonus 110%, niente incentivo per gli edifici di un solo proprietario



Preventivo ID.3
Un nuovo inizio: 100% elettrica, 540 km di autonomia. Da Autourtiti
Autourtiti Apri >

Nell'Upper West Side, considerando tutte le tipologie, il calo delle vendite ha raggiunto il 62,9% e sempre nell'Upper Manhattan, a Hemilton Heights, le transazioni sono arretrate addirittura del 66,7%, secondo le elaborazioni di Domus Realty, una delle prime realtà di intermediazione immobiliare internazionale a Manhattan. Non vengono risparmiate Midtown e Downtown. In particolare, Murray Hill vede crollare le vendite del 62,5%, Gramercy Park del 45,5%, Hells Kitchen del 61,9%, Flatiron del 66,7% Chelsea crolla al -71,4%, la stessa Soho è in calo del 60,7% e a Midtown South non si muove più niente, con un -90% di transazioni (in pratica, ve ne è stata una sola).

«Gli appartamenti di piccolo taglio sono la tipologia immobiliare che ha risentito maggiormente della crisi del Covid - continua Sara Traverso - e il mercato non è mai stato così lento dal 2009 in poi. Il mercato a fini di investimento è diminuito molto e il numero delle vendite di condo raggiunge il livello più basso degli ultimi 15 anni. In media a Manhattan il calo delle vendite è stato del 43% e lo sconto medio sul valore richiesto è pari al 15%, che scende al 12,1% nel segmento lusso».

Alla ricerca degli sconti. «Ci sono, proprio in questo momento, investitori molto attivi - spiega Giampiero Rispo, fondatore di Domus Realty New York - che, una volta individuate le proprietà a sconto, fanno offerte e comprano tramite videocchiamate, facendo ottimi affari». Dove cercare? I quartieri che hanno registrato una percentuale di sconto più alta, secondo Domus Realty NY, sono Chelsea con ben il 26,5%, Midtown Central con il 16,8% e Soho con il 16,3%. Uscendo da Manhattan e ragionando per macro-area, Central Harlem si vende con il 18,3% di sconto mentre East Harlem con il 10,9%.

In fuga dal centro. Le compravendite crollano anche perché molti lasciano Manhattan e alcune parti di Brooklyn per spostarsi nei suburbs limitrofi. «Come Westchester, Long Island e alcune aree del Connecticut dove la domanda, e conseguentemente anche i valori di vendita, sono aumentati vertiginosamente - spiegano da Vivaldi Real Estate (www.vivaldirealestate.com) sempre con base a New York - In alcune di queste aree, al costo di una one-bedroom di Manhattan si può comprare una piccola casa con giardino e garage, dove il timore di un possibile lockdown è meno opprimente».

La crisi degli affitti. «Il numero di appartamenti sfitti a Manhattan continua a salire, raggiungendo una quota vicina alle 15mila unità - dicono da Vivaldi Re - un aumento di quasi il 200% rispetto al 2019 e il tasso più alto degli ultimi 14 anni». Per questo, secondo Vivaldi, chi investe resta a guardare, perché è difficile mettere a reddito e perché le tasse imposte dall'amministrazione Di Blasio sono spropositate. »Sul super lusso, secondo noi, anche uno sconto del 25% non è sufficiente a compensare gli alti costi mensili di questi prodotti», aggiungono.

I più letti di Real Estate

- 1. IL REPORT Dopo il covid vogliamo più verde, svago e coworking «entro 15 minuti da casa»
2. PREVISIONI Casa, per Nomisma domanda frenata dalla seconda ondata Covid
3. URBAN CAMPUS A Bologna apre The Student Hotel
4. RESIDENZIALE I sette consigli per isolare la casa dal freddo
5. INVESTIMENTI Generali, nel palazzo in Cordusio apre un hotel Meliá

DIGITAL EVENT
3 dicembre ore 9:30
PARTECIPA
SMARTLAND

The Trust Project
Riproduzione riservata ©
Miami vendita Covid New York Stati Uniti d'America
Evelina Marchesini vice caporedattore
Luogo: Milano-Messico
Lingue parlate: italiano, spagnolo, inglese, francese
Argomenti: real estate, immobiliare, turismo, travel, latin america
Premi: "Arel Lady of the year" by Arel; "Key player of the italian real estate market" by Scenari Immobiliari
Bloggrafia Ultimi articoli @24realworld LinkedIn Email
PER SAPERNE DI PIÙ
Dai inizio alla discussione
Scrivi un commento...
Disclaimer COMMENTA

Brand connect

Newsletter RealEstate+
La newsletter premium dedicata al mondo del mercato immobiliare con inchieste esclusive, notizie, analisi ed approfondimenti
ABBONATI

24
Loading...

Video
CASA Una newsletter per il Real estate alla sfida della ripresa
CAPIRE IL MATTONE Caccia agli hotel di lusso in Italia
CAPIRE IL MATTONE Alternativi, un segmento che spazia dagli studentati alle cliniche, dagli asili ai cimiteri
REAL ESTATE Dal portafoglio all'apri. I servizi immobiliari trainano la crescita

In primo piano

DATI AGGIORNATI Coronavirus, 16.377 nuovi casi con 130.524 tamponi e 672 morti - La mappa - Live / Scuola, prefetti in campo per i trasporti. Brusaferro: epidemia ancora un anno e mezzo - Natale, regioni chiuse ma verso ok al rientro nella propria residenza - Podcast / Crisanti
DECRETO APPROVATO IN CDM Ristori quater, dal rinvio dei versamenti all'esonero delle tasse: tutte le novità - 8 miliardi di aiuti - Monitoraggio di corrispettivi e fatturato - Accenti, doppia proroga
LA GIORNATA DEI MERCATI Borse in rosso dopo novembre record, Dow al top da 33 anni. A Piazza affari affonda Unicredit (-5%) - Unicredit, cantiere aperto - Vendite sull'oro - Video / Occhio a inflazione e dollaro
MANOVRA 2021 Tutti gli sconti del lavoro per i datori che assumono nel 2021 - Quante imprese rischiano il fallimento a causa del lockdown?

Gallery

CASA The Student Hotel a Bologna 45 foto
CASA Sognare con le aperture 2021 degli hotel Ithg 11 foto
CASA Lo Studio Ovale del presidente Usa a Londra 4 foto
CASA Un business district negli ex Magazzini Generali di Verona 35 foto

Il gruppo
Il sito
Quotidiani digitali
Link utili
Abbonamenti
La redazione Contatti
Newsletter
P.I. 00777910159 | Dati societari | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati | Per la tua pubblicità sul sito: Websystem Informativa sui cookie | Privacy policy