

DOLLARO BASSO,



Nel distretto finanziario, vicino a dove sorgevano le Torri Gemelle (nella foto la Borsa a Wall Street) le grandi immobiliari approfittano del calo dei prezzi

Conviene trasformare interi stabili, come le grandi società

CASA A NEW YORK?



Un appartamento non è proprio un affare. I prezzi restano alti. Ma se trovate un palazzo intero da ristrutturare nelle zone giuste, vicino all'università, potete acquistare bene e affittare (o rivendere) meglio. Ecco dove e come cercare

Conviene comprare adesso una casa a New York? Ha senso l'idea di sfruttare il dollaro basso per fare un investimento nella città più importante del mondo? Come sono là i prezzi per chi paga in euro? E quanto rende un immobile affittato a Manhattan?

Un cambio dollaro euro che continua ad aggirarsi intorno a 1,25/1,30 (un dollaro e 30 centesimi per un euro) giustifica e alimenta interrogativi come questi. Tenuto conto delle previsioni che danno il dollaro debole ancora a lungo, e dei bassi tassi d'interesse che favoriscono l'indebitamento, ce n'è abbastanza per approfondire l'idea di una casa a New York e verificare se è il caso di farla diventare un progetto concreto.

Valter Mainetti, maggiore azionista e amministratore delegato di Sorgente sgr, terzo operatore italiano nei fondi immobiliari, conosce molto bene il mercato di Manhattan. Suo nonno materno aveva un'impresa a New York negli anni Trenta, faceva le strutture in ferro che già allora servivano per tirare su i grattacieli. Anche nella costruzione del Chrysler Building, uno degli edifici più alti e famosi, molto fu opera sua. Quella competenza sulla piazza immobiliare new-yorchese non è mai venuta meno. La famiglia di Mainetti ha continuato ad avere interessi a Manhattan, e oggi l'esperienza accumulata da allora è al servizio di Sorgente sgr. A New York c'è una base operativa che analizza il

mercato e investe per i fondi immobiliari del gruppo.

Secondo Valter Mainetti i prezzi attuali delle case in America, e in particolare a New York, per gli europei restano alti nonostante il vantaggio del cambio. Non folli, ma alti. Nelle zone più pregiate, per esempio quelle classiche intorno a Central Park, gli appartamenti più belli si pagano attualmente 3 mila dollari per piede quadrato, che significano 30 mila dollari, e anche qualcosa in più, per metro quadrato. Quindi, al cambio attuale favorevole agli europei, circa 20 mila euro a metro quadrato. Anche se cifre simili si chiedono anche a Milano, per immobili di particolare pregio nelle vie più ricercate, non siamo di fronte a operazioni che possano definirsi un affare. Mainetti non ha dubbi: «Come investimento, comprare a questi prezzi è assolutamente sconsigliabile». Oltretutto il dollaro debole ha fatto aumentare la domanda di acquirenti in euro, e i prezzi sono lievitati un altro po'.

E' allora il caso di rimettere il sogno nel cassetto, o di accantonare il progetto di investimento per aspettare che i prezzi scendano? Non è detto. Se si intende usare la casa per sé, o per sistemare un un figlio mandato a studiare in America, cercando bene in zone meno care (vedere articolo nella pagina accanto) si può anche comprare. Non sarà un grande investimento, ma neanche una pazzia.

Per guadagnare bisogna invece mettere in preventivo operazioni più impegnative. La possibilità di fare affari c'è, tanto è vero che i grandi operatori immobiliari proprio adesso stanno investendo massicciamente. Si tratta di individuare zone in questo momento più depresse dove rilevare interi stabili da rimettere a posto, trasformare (per esempio da uffici ad appartamenti, o viceversa) e rivendere. La società di Mainetti lo sta facendo nella zona di Wall Street, quella del distretto finanziario intorno alla Borsa più importante del mondo, quella anche dell'attentato alle Torri Gemelle che ha fatto calare la domanda e quindi i prezzi, che oggi si aggirano intorno a 800-1000 dollari per piede quadrato, quindi 8-10 mila dollari (da poco più di 6 a quasi 8 mila euro) al metro qua-

Focus

■ La prima ricerca

Fatevi un giro su questi due siti:

- 1) www.corcoran.com
 - 2) www.elliman.com
- Servirà a darvi un'idea precisa delle zone e dei prezzi

■ Zone e prezzi

Il primo consiglio è quello di cercare nella zona di Union Square, vicino all'università, dove si può trovare a 7-8 mila euro al metro quadrato

■ I professionisti giusti

Affidatevi ad agenti, avvocati e amministratori non soltanto affidabili, ma anche abituati a lavorare con clienti italiani

Il celeberrimo Empire State Building, uno dei simboli di Manhattan





drato. Quando si farà lì la Freedom Tower, prevede Mainetti, molti uffici torneranno nella zona e i prezzi inevitabilmente aumenteranno.

Ma per i privati, anche possessori di grandi patrimoni, investire in queste aree è quasi proibitivo. Gli edifici sono infatti di grandissime dimensioni, tali da rendere le operazioni, per entità di investimento e complessità di gestione, accessibili in pratica soltanto alle grandi immobiliari.

Ci sono però altre aree di Manhattan, tra le meno care, dove la tipologia di edifici rende l'investimento possibile e attraente per un privato o una famiglia. Secondo Mainetti la zona giusta potrebbe essere quella di Union Square, o di Washington Square, vicino alla New York University. «Qui gli edifici», spiega Mainetti, sono più

piccoli, quattro-cinque piani, tipo i nostri. A seconda della tipologia si chiamano townhouses (letteralmente case-torri) o brownstones (perché fatti appunto della caratteristica pietra marrone). Comprandoli e trasformandoli da uffici a piccoli condomini si possono fare buoni affari. I portieri fissi, con il costo diviso tra pochi appartamenti, alzano un po' le spese di gestione dei nuovi appartamenti, ma la convenienza resta».

Anche perché la popolazione di New York continua a crescere, e la domanda di alloggi in affitto è sempre fortissima. Il cosiddetto vacancy rate, il tasso degli appartamenti sfiti sul totale, è del 2%.

Come dire che a Manhattan qualunque appartamento vuoto si affitta subito senza problemi. ■

CERCASI STABILE A MANHATTAN

Istruzioni per l'uso dall'Italia del mercato immobiliare della Grande Mela. Dalla ricerca su Internet alla scelta degli agenti e dei professionisti su cui appoggiarsi

Il primo consiglio, per chi pensa ad una casa a Manhattan, è di farsi un bel giro virtuale via Internet per rendersi conto delle zone, dei prezzi e dei costi. Ci sono almeno due siti, molto ricchi di informazioni e fatti bene, che servono ottimamente allo scopo: corcoran.com e elliman.com. La prima avvertenza è invece quella di prendere in considerazione, se si compra per investimento, esclusivamente condomini. «A Manhattan il 75% delle residenze», spiega Guido Pompilj, che a New York segue il mercato dall'ufficio della società romana di fondi immobiliari Sorgente sgr,

Le mosse giuste

1 SCEGLIETE INTERMEDIARI AFFIDABILI E ABITUATI AGLI ITALIANI

Quelli che seguono hanno queste caratteristiche, sono molto conosciuti e hanno personale che parla italiano:

Eve Gittelson
nyceve@aol.com
www.gumleyhaftkleier.com

Giampiero Rispo
giampiero@domusny.com,
www.domusny.com



2 AFFIDATEVI AD AVVOCATI ALTRETTANTO ESPERTI DI AFFARI CON L'ITALIA

Negli Stati Uniti l'avvocato fa parte del lavoro che in Italia è competenza del notaio. Ecco due studi newyorkesi che rispondono alle esigenze:

George Pavia
(info@pavialaw.com)

Richard Ortoli
(ortoli@rbolaw.com)

«sono in cooperativa. Questo significa che l'acquirente è soggetto al giudizio del board of directors, una sorta di consiglio d'amministrazione della cooperativa, simile alla nostra assemblea di condominio, e che anche l'affitto successivo a terzi può diventare problematico per lo stesso motivo. Quindi, tranne che nell'ipotesi di andare a vivere per sempre nella casa che acquistate, evitate le cooperative».

SI PUÒ ANCORA TROVARE A 7-8 MILA EURO A METRO
Pompilj è considerato uno degli italiani a New York che conoscono meglio il mercato immobiliare. Ha anche molta esperienza, fatta lavorando per intermediari internazionali, di compravendite con italiani, sia società sia privati. Secondo lui in alcune zone vicino alle università esistono ancora possibilità di crescita dei prezzi. Si trovano case a 7-8 mila euro al metro quadrato (circa mille dollari per square foot, piede quadrato), una quotazione analoga, tanto per fare un esempio, agli immobili di nuova costruzione in zona Fiera a Milano. L'eventuale rivalutazione può aggiungersi a rendimenti medi degli immobili che, al lordo delle tasse ma al netto delle spese, viaggiano attualmente tra il 2% e il 3%. Non male, in una città dove oltretutto la domanda di appartamenti in affitto, sempre altissima, tiene perennemente vivo il mercato, con rischio praticamente zero di non trovare un inquilino.

E SE I PREZZI ANDASSERO GIÙ?

Ma non c'è il pericolo di una caduta dei prezzi, di uno scoppio della bolla speculativa immobiliare tanto temuto negli Stati Uniti? Secondo Pompilj le ragioni di un'eventuale diminuzione dei prezzi sono legate ai tassi d'interesse. Se questi salissero molto il peso di mutui diventati insostenibili potrebbe costringere una massa di proprietari a rivendere gli immobili, con evidente effetto al ribasso sui prezzi. Ma ad una salita dei tassi, secondo Pompilj, si accompagnerebbe molto probabilmente un rafforzamento del dollaro: e in questo caso, per chi ha investito in euro, il guadagno di cambio potrebbe compensa-

re il calo del prezzo.

Stabilito che può ancora convenire, e ammettendo di individuare zone giuste e prezzi ancora attraenti, quali altre regole di comportamento è bene seguire? Prima di tutto affidarsi ad intermediari (broker) non soltanto affidabili, ma anche abituati a lavorare con gli italiani. Nel riquadro accanto ne trovate due di comprovata affidabilità ed esperienza, per di più con persone interne che parlano benissimo l'italiano.

Poi, visto che in America il notaio non esiste, occorre scegliere bene i professionisti dai quali passa la compravendita: l'avvocato e il cosiddetto title insurance. Per il secondo un'indicazione può venire dallo stesso broker, per l'avvocato contano anche qui affidabilità, esperienza con gli italiani e magari anche capacità di seguire la pratica parlando la nostra lingua.

Nello stesso riquadro accanto indichiamo almeno due studi tra i più conosciuti che rispondono a questi requisiti. Altri altrettanto consigliabili ne potrete comunque trovare assumendo informazioni in proprio presso altre fonti.

IMPOSTE, TASSE E AMMINISTRAZIONE

Da sapere c'è ancora che, diversamente dalla prassi italiana, la percentuale all'intermediario la paga soltanto il venditore. Che c'è una tassa tipo Ici, più alta che in Italia ma ammortizzabile in un tempo molto lungo. Che le tasse sul reddito si pagano negli Stati Uniti e l'eventuale differenza rispetto alle aliquote italiane di dichiara e si paga poi in Italia. Che una sorta di imposta di registro (3%) si deve versare soltanto se si acquista direttamente dal costruttore.

Ultima importantissima avvertenza: non affidate la gestione dell'immobile, una volta che lo avete acquistato dall'Italia, ad un avvocato. «Far amministrare la proprietà da un avvocato è un errore», sottolinea Guido Pompilj, «meglio una società specializzata o singole persone che lo fanno di mestiere. Un'indicazione giusta può darla lo stesso broker che cura l'acquisto». ■