

## I progetti immobiliari che vedranno la luce nel 2017



I più ambiziosi progetti immobiliari non sorgeranno (solo) nel cuore di Manhattan, ma sverteranno a Brooklyn e nel Queens. In tutta New York saranno 10 i *new development* che vedranno la luce nel corso del 2017, per un totale di oltre 7 milioni di *square feet* di superficie. Di questi, 5 si trovano nei due quartieri sopraccitati, tra i quali le due più alte torri residenziali che ridisegneranno lo skyline di Brooklyn.

Il mercato attualmente spinge per questi progetti colossali piuttosto che per le piccole costruzioni, che infatti subiscono ritardi dovuti alle difficoltà di ottenere i prestiti necessari. **Tre i tratti distintivi che accomunano i progetti di successo:** un costruttore “top”, una location “prime” e un capitale sicuro a lungo termine.

### I progetti

**AVA DoBro**, a downtown Brooklyn, è il più grande complesso che vedrà la luce quest’anno, in giugno. Avrà 826 unità distribuite su 58 piani, tutte in affitto a partire da \$11,500 al mese.

Sempre a Brooklyn, sorgeranno 6 megatorri, tre delle quali saranno pronte quest’anno, per un totale di 298 appartamenti “affordable”. Il secondo progetto per estensione si trova a Midtown: un condo-hotel nei pressi di Bryant Park firmato dall’architetto inglese David Chipperfield. Terzo, in ordine di grandezza, il progetto che prevede due torri collegate da un ponte sospeso di tre piani, a Murray Hill: 761 appartamenti in affitto, il 20% dei quali “a buon mercato”.

In attesa del rinomato *Hudson Yard*, il “Far West Side” di Manhattan sta già attirando l’attenzione con altri progetti minori, come le tre torri residenziali che, formalmente, fanno parte del Riverside Center. Labbra cucite sul gioiello che splenderà a **Central Park South**: l’edificio conta 66 piani e una facciata in calcare, 100 appartamenti condo ufficialmente non ancora in vendita ma di cui si sa per certo solo che è l’edificio più costoso finora costruito: 5mila dollari al mq, anzi,

al piede quadrato, per un totale di 1,3 miliardi di dollari. Si vocifera solo dell’attico da 250 milioni di dollari, apparentemente già opzionato ma non è dato sapere chi si godrà la vista migliore di New York! L’edificio più alto di New York, la **Central Park Tower** – sviluppata in partnership con la sussidiaria americana del Shanghai Municipal Investment – sarà composto da 88 condo e dovrebbe essere completato nel corso del 2017.

Un pezzetto d’Italia andrà ad abbellire SoHo, con un edificio firmato dall’architetto Renzo Piano: 115 condo disponibili da settembre con prezzi a partire da \$990,000.

Quest’anno vedranno la luce anche altri progetti di alto profilo, anche se minori in termini di estensione, come il *condo* di 51 piani a Park Avenue e la torre di 38 piani a Long Island City.

*Manuela Borsato*— Fonte dati: *Curbed news; The WallStreet Journal*

## INVESTIRE A MIAMI

Nel panorama delle città preferite dagli investitori di tutto il mondo (e non solo da loro), spicca il nome di Miami: metropoli da 20 milioni di abitanti e quasi altrettanti visitatori l'anno, sede di oltre 1200 aziende multinazionali, più di 100 istituzioni finanziarie, 75 consolati e 21 uffici commerciali stranieri (dati riferiti al 2014), centro dello shopping di lusso, di banche e servizi finanziari e un settore alberghiero estremamente prolifico.

Ma ciò che salta agli occhi è soprattutto lo spirito imprenditoriale che si respira e che si vede nello skyline in continua mutazione. **Miami si evolve, non resta ferma, si apre alle novità e forse per questo qui sembra che le opportunità di business non finiscano mai;** grazie a questo atteggiamento e ad un costante afflusso di capitali -di cui il 36% dall'estero-, il suo orizzonte si arricchisce di nuove costruzioni, progetti visionari che portano la firma di architetti famosi, diventando epicentro di uno sviluppo immobiliare estremamente interessante dal punto di vista degli investimenti.

Il mercato real estate di Miami è solido, soprattutto perché il 70% degli investimenti viene fatto senza finanziamenti – elemento che scongiura in gran parte il rischio di una bolla immobiliare – e molto dinamico, con ottime possibilità nel segmento degli affitti e interessanti ritorni d'investimento. Nel secondo trimestre 2016 i prezzi hanno continuato a crescere (+2,4% prezzo mediano, +12% prezzo medio), ma gli esperti si attendono una correzione in al senso, dovuta all'espansione del numero di proprietà in vendita (+35,4%) e di numerosi i progetti residenziali in pre-costruzione.

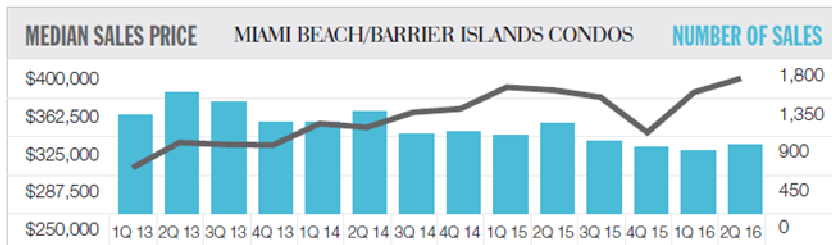


Grafico: numero di vendite e prezzo mediano dei condo a Miami Beach  
Fonte: Miller Samuel Inc.

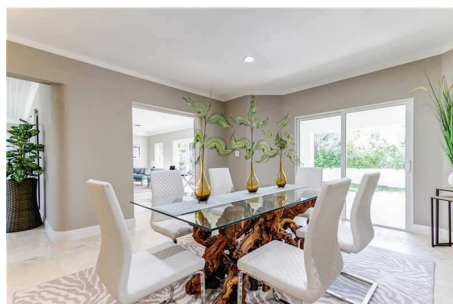
## PROPOSTE IMMOBILIARI A MIAMI



Miami-Dade, fronte mare  
Superficie: 1,242 ft<sup>2</sup>  
2 camere da letto  
2 bagni  
Prezzo \$ 4,950,000  
Cod A2020329



Miami-Dade, fronte mare  
Superficie: 3,040 ft<sup>2</sup>  
2 camere da letto  
3,5 bagni  
Prezzo \$ 4,177,000  
Cod A10123609



Miami-La Gorce golf sub  
Superficie: 3,490 ft<sup>2</sup>  
7 camere da letto  
6 bagni  
Prezzo \$ 3,490,000  
[Virtual tour](#)  
Cod A10075741