

Mercato immobiliare NY: un anno senza eccessi

Un anno che i giornali Usa definiscono "lackluster", ovvero scialbo, spento. Il 2016 non fa notizia, perché privo di eccessi. Nessuna crescita senza precedenti, nessun valore massimo mai raggiunto, nessun fondo mai toccato prima. Il 2016 per i giornali non sarà da prima pagina, ma per gli addetti ai lavori la storia è un po' diversa e qualcosa di interessante c'è. Ecco allora una sintesi dei principali dati e fattori rilevanti.

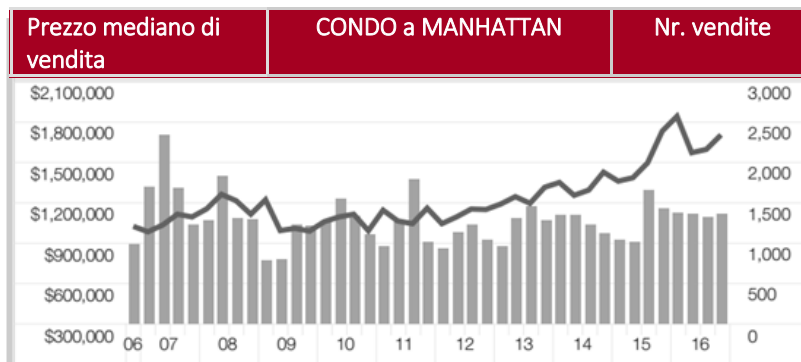
Il 2016 è stato l'anno di completamento di molti **new development** iniziati e venduti sulla carta anni fa, e questo ha influito notevolmente sui prezzi generali e sull'offerta. Infatti, considerando tutte le tipologie, il **prezzo medio** generale è aumentato del 7,7% in un anno, ma a spingere questa crescita sono stati i **closing** dei nuovi appartamenti, per i quali il prezzo è salito del 49,6% (sfiora oggi i 3 milioni di dollari): a crescere anche il prezzo del segmento luxury (+ 21,7%, vicino ai 10 milioni) e dei Condo (+15,9%), mentre scende il valore degli appartamenti rivenduti (- 6,8%) e in particolare dei Co.Op (- 6,3%). Per una valutazione più corretta, ecco anche una sintesi dei **prezzi medi** (**tab 1**).

Continua la moda degli **acquisti in contanti**: il 46,8% delle vendite è avvenuto così, soprattutto per i Condo (61%), molto meno nel caso di co-op (34%). Se si tratta di pochi spiccioli, si ricorre al mutuo, mentre oltre i 5 milioni, ecco le banconote (nell'82% dei casi).

Qualche dato sulla **ripartizione del mercato**: circa l'83% delle vendite riguarda appartamenti rivenduti, il 16,8% nuove costruzioni; sul totale vendite, il 10% rientra nel segmento **luxury**, di cui quasi il 60% è un new development e il 52% è un Co-op.

Per quanto riguarda l'offerta, ovvero il **numero di immobili sul mercato**, la conclusione di molti progetti ha fatto crescere del 6,9% il numero generale di unità disponibili e impennare l'**inventory list** dei **new development**: +33,7% in un anno, da circa 700 unità a oltre 1000.

Manuela Borsato
Sintesi ed estrazione dati da: Curbed; Realtor; Miller Samuel; Streeteasy



Tipologia-segmento	Prezzo medio 4Q 2016	Var % vs 4Q2015
Manhattan (tutto)	\$ 1.050.000	-8,7%
Rivendita	\$ 900.000	-6,3%
Nuove costruzioni	\$ 2.965.000	+ 44%
Luxury	\$ 6.567.000	+ 9,5%
Co-op	\$ 752.000	+ 0,4%
Condo	\$ 1.707.500	-1,6%

Condo a Manhattan	Prezzo medio in \$	Quota su tot vendite condo
Studio	\$ 699.769	10,6%
1 camera	\$ 1.150.000	35,5%
2 camere	\$ 2.300.000	31,1%
3 camere	\$ 4.767.000	15%
>4 camere	\$ 8.316.000	7,9%

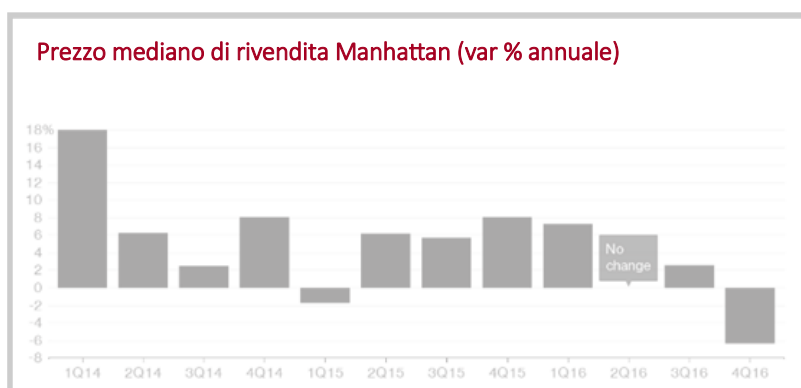


Tabelle e grafico rielaborati su dati Miller Samuel Housing Notes, gennaio 2017 e Curbed