

MANHATTAN E BROOKLYN, MERCATO DEGLI AFFITTI SEMPRE PIU' VIVACE

Con quattordici mesi consecutivi di aumenti, il mercato degli affitti a New York si conferma più vivace che mai.

A **Manhattan**, da mesi l'**affitto medio** non scende sotto ai 4 mila dollari e in aprile l'aumento del prezzo medio di locazione, rispetto allo stesso periodo del 2014, è stato del +1,1%, mentre il prezzo mediano è aumentato, in un anno, del +3,5%. I **nuovi contratti** di affitto firmati ad aprile sono stati 4.885, il 21% in più rispetto al 2014, e il tasso di appartamenti sfitti resta basso (1,78%).

Per quanto riguarda la **tipologia di abitazioni** preferite da chi sceglie l'affitto, in testa l'appartamento con una camera da letto, che giustifica quasi la metà delle locazioni registrate in aprile (oltre 2 mila contratti, il 25% in più rispetto ad un anno fa), ma cresce l'interesse anche per appartamenti di grandi metrature, con 3 o più camere (+24% i contratti firmati rispetto al 2014).

Segue a pag. 2

BANCHE STRANIERE FINANZIANO I GRANDI PROGETTI DI NEW YORK

A distanza di 8 anni, il crac di Lehman Brothers lascia ancora degli strascichi, ben visibili nelle condizioni tuttora restrittive con le quali le banche americane prestano denaro. Non a caso, infatti, **tutti e sette i grandi progetti di condo di lusso attualmente in costruzione a Manhattan sono finanziati da banche straniere**. A sostenerlo, in un documento completo, la testata The Real Deal.

Tradizionalmente, i progetti di costruzioni residenziali sono sempre stati finanziati da "syndicates" di finanziatori diretti da banche nazionali, come le ben note Wells Fargo e la Bank of America, ma negli ultimi anni

Segue a pag. 3

PROPOSTE IMMOBILIARI IN AFFITTO



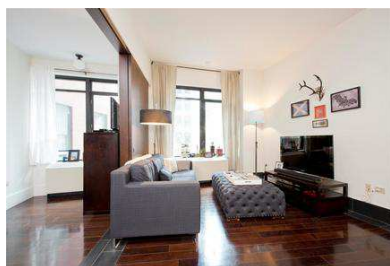
GRAMERCY

Superficie sq.feet 1.206
2 camere
2 bagni
Affitto/mese: \$ 9,950
Cod. RE 66



SOHO

Loft 1.200 sq.feet
1 camera
1,5 bagni
Affitto/mese: \$ 6,600
Cod. RE 84



FINANCIAL DISTRICT

Superficie sq.feet 1.092
2 camere
2 bagni
Affitto/mese: \$ 5,900
Cod. RE 85



MURRAY HILL

Loft sq.feet 1.600
2 camere
2 bagni
Affitto/mese: \$ 6,695
Cod. RE 96

MANHATTAN E BROOKLYN, MERCATO DEGLI AFFITTI SEMPRE PIU' VIVACE

Segue da pag. 1

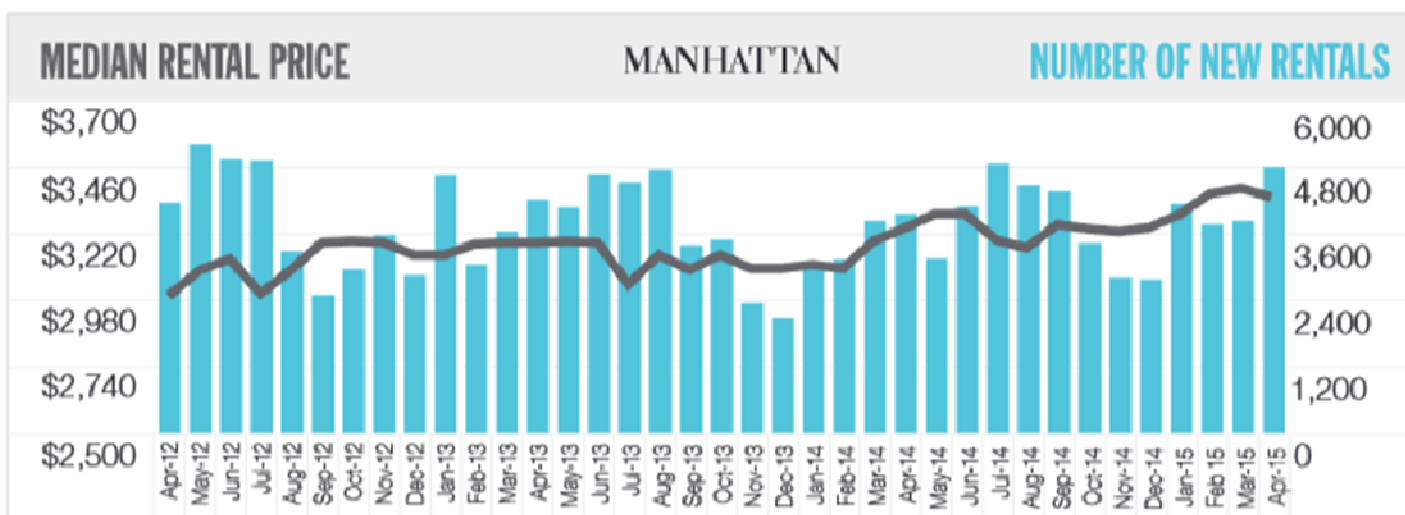
Quanto alle **zone più richieste**, la maggioranza delle locazioni resta concentrata nella zona Downtown, dove i prezzi sono cresciuti del +3,3% in un anno e il tasso di appartamenti sfitti è sotto la media della città (1,63%). Impennata di nuovi contratti di affitto nel West Side (+47% anno su anno), dove i prezzi si sono mantenuti stabili.

Anche il quartiere di **Brooklyn** fa registrare dati interessanti: in aprile, il prezzo mediano –pari a \$2,961- è aumentato del +2,4% rispetto al mese precedente del +5,6% rispetto ad aprile 2014. Non solo i prezzi ad aumentare, ma soprattutto il numero di **nuovi contratti di affitto**: ne sono stati firmati 815 nel mese di aprile, il + 44,5% rispetto a marzo e il +45,3% rispetto all'anno scorso. Va da sé che il numero di appartamenti disponibili scende rapidamente: in aprile, a Brooklyn restano sul mercato poco più di 1000 proprietà, il 27% in meno rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Anche se la maggior parte delle locazioni riguarda **appartamenti** con una camera da letto (324 nuovi contratti in aprile 2015, il 30% in più rispetto ad un anno fa), sono esplose le richieste per appartamenti con 3 o più camere (+150% rispetto ad aprile 2014) grazie alla contrazione dei prezzi, scesi mediamente del 16%.

A dare una mano a chi investe, da oltreoceano, nella gestione degli affitti, ci sono i **property managers**, come la società Philip Mark Property Management. “Molti hanno la possibilità di acquistare una proprietà da metter a reddito, ma non hanno poi né tempo né i contatti giusti per gestirla facilmente” commenta l’avvocato Bruno Cilio, a capo della Philip Mark “Le richieste dei clienti riguardano soprattutto la ricerca dei possibili inquilini, non facile da effettuare a distanza, e ciò che ne consegue: dalla riscossione puntuale dell'affitto, alla risoluzione di problematiche legate alla manutenzione dell'immobile, al pagamento delle utenze. Un property manager si occupa, per conto dell'investitore, di tutte le operazioni che concernono la gestione di una proprietà, molte delle quali, a volte, possono portare a lasciare vuoto e sfitto l'immobile, con l'evidente perdita della possibile rendita. C'è chi si ferma di fronte alla banalità di un tubo rotto perché non conosce un idraulico al quale rivolgersi per rimediare subito!”

Ufficio Studi Philip Mark International Realty. Fonte dati: Samuel Miller reports



Dati: Samuel Miller reports

LE BANCHE STRANIERE FINANZIANO I GRANDI PROGETTI DI NEW YORK

Segue da pag. 1

...“le banche americane sono diventate più accorte e selettive, di fatto poco concorrenziali rispetto alle banche straniere” commenta Kevin Swill, CEO del Carlton Group, una real estate investment banking firm che ha al suo attivo diversi finanziamenti a progetti come il super lussuoso 432 Park Avenue e il 125 Greenwich Street. Tra i gruppi che sovvenzionano i nuovi progetti ci sono la Children’s Investment Fund, Talos Capital Limited, Singapore’s United Overseas e la Bank Bank of China.

In molti casi, i prestiti vengono concessi a tassi decisamente bassi – sull’ordine del 2.5% - 3% - perché la sicurezza dell’investimento controbilancia i bassi profitti derivanti dal finanziamento stesso. “Vediamo quello che vedono tutti: il trend dei prezzi, il numero di compravendite, il basso tasso di vacancy...New York è decisamente il mercato immobiliare più sicuro dove investire in nuove costruzioni” sostiene Swill. “Le banche internazionali hanno tutto l’interesse ad ottenere rendimenti bassi sui prestiti concessi, perché hanno molta liquidità da dislocare”.

Della stessa opinione anche Ayush Kapahi della società di consulenza immobiliare HKS Capital Partners, secondo il quale “il tasso di interesse varia in funzione della rilevanza del richiedente in termini di proprietà immobiliari possedute”.

Gli esperti non reputano l’ingresso dei finanziatori stranieri come fautore di una possibile nuova bolla finanziaria perché “il mercato dei prestiti ora è estremamente disciplinato” come sostiene Shawn Rosenthal, vice presidente esecutivo del CBRE group. Nel 2008, molti prestiti coprivano oltre l’80% del costo di costruzione del progetto, e divennero vulnerabili quando i prezzi delle proprietà crollarono. Nell’attuale ciclo immobiliare-creditizio, i prestiti arrivano a coprire il 60% del progetto ma i rischi sono decisamente inferiori al passato e in molti casi le proprietà dei condo in costruzione già vendute sulla carta, agli attuali prezzi di mercato, hanno già ripagato il finanziamento.

Per i costruttori, l’afflusso delle banche straniere disposte a finanziare i nuovi progetti è manna dal cielo: oltre a tassi molto vantaggiosi, la struttura è più semplice e flessibile, senza i “sindacati” che spesso le banche americane costituiscono per suddividere i rischi (concedendo un prestito, portano con sé altri soggetti finanziatori costituendo appunto un “syndacate”) che diventano un ostacolo quando si tratta di rinegoziare il finanziamento.

Ufficio studi Philip Mark International Realty



Hudson Yards



30 Park Place

Per non ricevere più la newsletter, [clicca qui](#)

[Norme sulla privacy](#) | [Termini e condizioni](#)

Seguici sui social network per essere aggiornato sul mercato immobiliare newyorkese ed internazionale

[Facebook](#) [LinkedIn](#) [Twitter](#)

Sei un professionista del mondo immobiliare o finanziario? La tua clientela è interessata ad investire nel mercato americano o ad acquistare una proprietà di lusso all’estero? Ti offriamo l’opportunità di collaborare con noi.

Tutte le informazioni sul nostro sito www.philipmark.com