

**STOCK AI MINIMI**

New York oltrepassa i record

● «Il settore degli immobili di lusso nelle grandi città occidentali va ormai visto come un porto sicuro in cui portare i capitali dai Paesi più a rischio – spiega Mario Breglia – e quindi esce dalle pure dinamiche immobiliari. Ma non bisogna pensare che l'Italia sia esclusa da questo movimento». Secondo Breglia, infatti, il problema italiano sta tutto nella mancanza di un vero prodotto di lusso di alto livello, solo in parte compensato dai nuovi sviluppi di Porta Nuova e Citylife a Milano. Ma l'interesse resta elevato, come evidenziano le transazioni sul fronte alberghiero, con operazioni come il Four Seasons di Firenze o la Costa Smeralda a fare da testimonial: i capitali si spostano, ma devono trovare prodotti di livello adeguato pronti ad attenderli.

Un problema che invece non si pone a Londra è tantomeno a New York. Qui la richiesta supera di gran lunga l'offerta. «Nel terzo trimestre 2013 il numero di "listings" a Manhattan è sceso per la prima volta sotto quota 4.600, l'anno scorso ce n'erano 5.447, il che significa che lo stock di case in vendita è sceso di circa 1.200 unità e ci sono pochi sviluppi in corso – spiega Marco Tirelli -. La crisi dunque è ampiamente superata e si stanno rompendo i record del pre-crisi. Un anno fa i tempi medi di vendita erano di sei mesi, oggi sono tre: dimezzati. I prezzi invece ancora non sono schizzati, si parla di una media di aumento del 3% in un anno. Infatti, se comparate con i livelli di Londra o anche di Parigi, le quotazioni sono ancora abbordabili: a Gramercy si compra tra i 10mila e i 14mila euro al metro quadrato, nell'Upper West Side tra gli 11mila e i 15.500 (le elaborazioni sono di Scenari Immobiliari), a Chelsea tra i 12.500 e i 17mila e nell'Upper east side tra i 12.500 e i 18mila. Il precedente boom dei prezzi a Manhattan era stato nel periodo 1999-2006, quando le quotazioni medie erano aumentate del 140% rispetto al 1985 in termini reali e del 165% con riferimento al segmento del lusso. – **Ev.M.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA