

Eppur si muove...

Cari Amici e Clienti,

ecco il nostro aggiornamento mensile dal fronte immobiliare di New York:

1. Progetto di Crown Heights

Siamo lieti di annunciare che il prestito mezzanino (preferred equity), lanciato nella scorsa newsletter (vedi 'club deals' sul sito web Vivaldi Real Estate), è stato chiuso in meno di due settimane. Numerose domande di partecipazione purtroppo non hanno potuto essere accolte per questa sottoscrizione, ma speriamo di poter presto aprirne un'altra con una nuova iniziativa.

Nello sviluppo di Crown Heights la Vivaldi Real Estate ha assunto un ruolo determinante nella costituzione del team di sviluppo, presentando al costruttore il "deal originator", l'architetto locale per i permessi, l'avvocato per tutte le pratiche di acquisto e frazionamento.

La Vivaldi ha inoltre ottenuto oltre \$3 milioni per il progetto tra crowdfunding (implementato attraverso Walliance.eu) e preferred equity.

2. Nuovo clima nell'immobiliare newyorkese

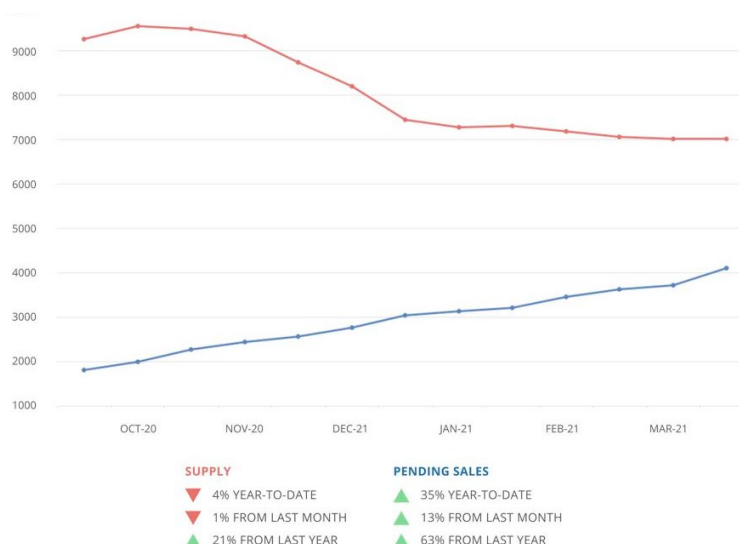
Nell'ultima e-mail avevamo indicato il timore che la crescita delle vendite immobiliari a New York fosse un semplice aggiustamento tecnico legato al lungo periodo di chiusura del mercato, quello che in borsa viene definito come il 'rimbalzo del gatto morto'.

Oggi però, dalla attenta osservazione ed analisi dei dati di mercato (vedi grafico sottostante – fonte [Urbandigs - Frobos](#)), possiamo affermare che la ripresa è di fatto iniziata nel ciclo immobiliare, **per chi punta sulla rivalutazione questo è il momento dell'acquisto!**

Occorre però accettare un periodo iniziale di modesti ritorni, infatti il mercato delle locazioni, più influenzato dalle contingenze di breve termine, sconta ancora gli effetti economici della pandemia e rimane ai minimi degli ultimi 10 anni.

Manhattan, numero di unità in vendita (supply) e in compromesso o vendute da inizio anno (pending sales). Comprende tutti i tipi di proprietà senza distinzione di prezzo.

(Fonte: [Urbandigs - Frobos](#))



I prezzi di vendita salgono rispetto ai livelli del 2019, invertendo quindi una tendenza alla diminuzione che proseguiva senza pausa in atto dal 2015 (ovviamente esasperata nel 2020 dalla pandemia).

I dati di crescita delle vendite e dei prezzi rispetto al periodo pre-pandemico sono ancora più interessanti se si pensa che:

- a) in grandissima parte, i compratori sono quasi esclusivamente locali, con il mercato internazionale ancora bloccato agli aeroporti
- b) i valori delle locazioni, più tarati sulla contingenza, rimangono inferiori a quelli del 2019 e poco remunerativi

Stiamo navigando questo mercato in prima persona. Infatti, assistendo alcuni clienti alla ricerca (in remoto) di opportunità a Manhattan e Brooklyn, ci siamo resi conto che i tanto attesi "Covid discount" rimangono un miraggio, ovvero sono già stati assorbiti dalle flessioni post 2015, mentre le Open House sono molto frequentate, a conferma del dinamismo di ripresa, soprattutto nella fascia di mercato inferiore ai \$3M.

Ecco i fattori contingenti e di lungo termine che danno linfa alla ripresa in atto:

- **La stagione** – storicamente la primavera coincide con la riapertura del mercato immobiliare.

Quest'anno, oltre all'arrivo della bella stagione, i newyorkesi rientrati in città trovano un clima che non si vedeva dal 2019: strade più trafficate, negozi aperti, parchi affollati...una città che torna a vivere senza (o con molta meno) paura.

- **La campagna vaccinale** – più di un terzo della popolazione di New York ha già ricevuto la sua dose di vaccino. Un grande successo per la campagna che si sta muovendo molto più rapidamente di quanto previsto, tanto che dal 1° luglio tutto riaprirà come prima.

- **I tassi d'interesse** – il progressivo miglioramento della situazione economica porterà, nel breve termine, ad un rialzo dei tassi d'interesse. Anche se le aspettative sono di un aumento minimo, la paura di perdere il momento opportuno per finanziarsi aggiunge pressione per chi compra.

- **Il risparmio** – dopo un anno di smart working e una drastica riduzione delle attività sociali, in molti si sono ritrovati con un piccolo risparmio inaspettato che, in alcuni casi, permette di passare dall'affitto all'acquisto.

- **La politica** – La primavera newyorkese non finisce qui. A giugno si voterà un nuovo sindaco, mettendo fine alla giunta del tanto criticato (sia da destra che da sinistra) Di Blasio. La platea di candidati è molto interessante e si prospetta una partecipazione alle urne molto più alta delle elezioni precedenti. Inoltre, al fine di stimolare l'economia locale con la creazione di oltre 60.000 nuovi posti di lavoro, il governatore Cuomo ha firmato una legislazione, che chiamiamo scherzosamente "verde", per la legalizzazione della cannabis a scopo ricreativo, con la quale si prevede un incasso fiscale di circa \$350 milioni da dedicare a progetti di sviluppo sociale nei quartieri più poveri e diminuire la presa della criminalità organizzata sui giovani.

Nel settore del super lusso (residenze con prezzi superiori ai \$5M) l'assenza degli investitori esteri, la pesante tassazione e la debolezza del mercato locativo frenano i prezzi, nonostante una buona attività nel primo trimestre del 2021. Alleghiamo un articolo che viene dal web profondo della narrativa immobiliare newyorkese, che pur senza mentire, è creata al tavolino per favorire le vendite.

[NYC Luxury Real Estate Market Recap](#)

3. Che fare?

Una delle caratteristiche “immobiliari” più rilevanti della città di New York è la sua resilienza di fronte alle crisi, di cui rammentiamo all’inizio del terzo millennio, “September 11th” e “Subprimes”, entrambe ben superate. Anche il COVID-19 pare avviato ad un superamento, almeno sulla scala locale. Proprio per questa particolare resilienza, NY è stata considerata, nonostante il modesto tasso di ritorno, uno dei posti più sicuri al mondo in cui fare investimenti immobiliari con prospettive di lungo termine, già visti in chiave generazionale.

Per chi avesse interesse a questo tipo di diversificazione, riteniamo che questo sia il momento migliore degli ultimi 10 anni per investire a New York, e come ormai sa chi ci segue, non diciamo certe cose a cuor leggero.

Naturalmente un investimento di successo dovrà tener conto di molti fattori oltre al momento in cui si acquista. In particolare oggi si dovrà tener conto del rapido progresso dello smart working, che consentendo di lavorare in remoto ha dato nuovo significato al vecchio adagio Location, Location, Location. Last, but not least, elemento determinante del successo di ogni investimento è la gestione che noi offriamo localmente attraverso i servizi dedicati della VPM - Vivaldi Property Management.

Chi fosse interessato ad approfondire questi temi può prendere un appuntamento per una video call con Guido Pompilj e Luca Burato dal sito Vivaldi Real Estate

(Dal 4 al 31 Maggio Guido Pompilj sarà in Italia raggiungibile al +39 339 830 6911 per presentare alcune opportunità di investimento, feel free to call!)

Prenota una video call

Richiedi delle opportunità studiate dal team Vivaldi

The Vivaldi Team
amministra le quattro stagioni
del vostro investimento immobiliare

Ricerca | Acquisto | Gestione | Vendita