

## Investire all'estero A New York la chance piccoli appartamenti

EVELINA MARCHESINI PAG. 19



### INVESTIMENTI ALL'ESTERO/1

# A New York è di moda il micro-appartamento

## Vendita sperimentale di tagli sotto i 40 mq Dopo Williamsburg emerge South Bronx

di **Evelina Marchesini**

Le "micro-residenze" a New York sono diventate una possibilità di investimento concreto da quando l'amministrazione della città ha concesso, nella seconda parte del 2016, una deroga al piano regolatore che finora impediva l'ottenimento dei permessi per case di dimensioni inferiori ai 40 metri quadrati. E, in prospettiva, promettono di diventare una categoria di acquisti interessante. Ma il nuovo trend non è visto di buon occhio da chi proprietario a New York, in particolare a Manhattan, lo è già.

In generale occorre partire dal fatto che trovare un appartamento a prezzi non esorbitanti nel cuore della Grande Mela sembra essere quasi impossibile. Secondo una recente indagine condotta da Douglas Elliman Real Estate, infatti, l'affitto di un monolocale nella metropoli può arrivare a toccare (e superare) i 3.500 dollari al mese. La pressione demografica, ora, ha spinto però il Comune a concedere l'abitabilità anche per appartamenti di superficie inferiore ai 40 metri quadrati.

Il nuovo concetto di "micro appartamento" è, almeno per ora, un esperimento: l'amministrazione ha infatti concesso una deroga al piano regolatore solo a un nuovo palazzo di recente ristrutturazione e a poche case nel Village, al cui interno sono stati creati dei monolocali di metrature comprese tra i 26 e i 36 metri quadrati. I costruttori hanno puntato su una fascia ben precisa di clienti: giovani, single e professional. E hanno creato, attorno al complesso residenziale, una serie di servizi che possono aumentare l'attrattiva degli appartamenti e, forse, far dimenticare le dimensioni ridotte. Ci sono infatti la palestra, il terrazzo attrezzato per cucinare e ricevere ospiti, la lavanderia a domicilio o il

portiere tuttofare. L'affitto, forse anche per tutti i servizi collaterali, si aggira tra i 2.400 e i 3 mila dollari al mese.

«Le microresidenze stanno nascendo, ma con molta opposizione dei gruppi locali perché vengono viste come un modo di aumentare la densità di residenza, che a New York è già abbastanza alta - spiega al Sole 24 Ore Guido Pompilj, fondatore e partner di Vivaldi Real Estate, uno dei punti di riferimento degli italiani che acquistano a New York -. Di fatto nella zona dell'Upper east side i monolocali già esistono, dai 40 mq in su. Si tratta di tipologie con la tipica forma a "L" che, una volta ristrutturate, domotizzate e arredate su misura diventano dei pezzi molto ricercati. Tuttavia le nuove costruzioni di questa tipologia sono poche. Gli sviluppatori le stanno però prendendo in considerazione, perché il prezzo al mq diventa ovviamente superiore. Un acquisto di questo tipo si preannuncia co-

munque interessante in termini di investimento perché tutti i nuovi giovani professionisti che vogliono vivere a New York e non possono permettersi appartamenti standard cercheranno sempre di più le micro residenze». Ma se il problema è il prezzo, Pompilj suggerisce di allontanarsi di poco da Manhattan per cercare opportunità, per esempio, a Williamsburg (Brooklyn) o, per i pionieri, di spingersi nel South Bronx, in piena fase di riqualificazione. «Il South Bronx sta velocemente diventando un'alternativa a Brooklyn, stanno aprendo brand interessanti, che danno l'idea della percezione dell'area da parte degli operatori - spiega Pompilj. I prezzi sono particolarmente interessanti: «Parliamo di 1.500 dollari al metro quadrato - dice - con incentivi fiscali importanti e progetti urbanistici, perché non si vuole che la classe media abbandoni New York per il New Jersey o Long Island. Stiamo parlando di una zona a una

fermata di metro espresso da Manhattan Upper Side e venti minuti dalla Central Station, nel cuore di Manhattan». L'altra opportunità potrebbe essere Williamsburg, che però è già diventato molto popolare e, per fare buoni affari, va scandagliato. «Williamsburg è già

piuttosto cara, ma si stanno creando opportunità perché nel 2019-2020 ci saranno lavori importanti della metropolitana, con riduzione della circolazione e difficoltà negli affitti - spiega -. Così chi ha comprato con un mutuo sta rimettendo gli immobili sul mercato, per paura di non riuscire a pagare le rate, con riduzioni dei prezzi nelle zone che saranno maggiormente penalizzate da questi lavori». Dato poi che molte di queste case o palazzine hanno già i permessi per costruire un ulteriore piano, chi ha le disponibilità economiche può comprare e approfittare della durata dei lavori della metropolitana per edificare e successivamente affittare, con cubature aumentate e canoni in ascesa. Qui secondo Pompilj si può comprare con 4.500 dollari al metro, tre volte in più rispetto a South Bronx ma meno della metà di Manhattan.

I micro-appartamenti sono comunque un fenomeno da tenere d'occhio anche per le imprese italiane di arredamento: «Per le aziende italiane - spiega Lucio Miranda, Presidente di ExportUsa (società di consulenza che aiuta le aziende italiane ad entrare con successo nel mercato americano) - è davvero un'ottima occasione per conquistare i consumatori americani che, da sempre, apprezzano molto la creatività ed il design italiani. Questa nuova tendenza immobiliare, in altre parole, potrebbe davvero essere il trampolino di lancio per entrare nel mercato americano e farsi conoscere».

Intanto la città delle luci batte i record in termini di visitatori. Il settore del turismo continua a rappresentare un'importante fonte di ricchezza per la città, dando lavoro a 375 mila persone. «Nel 2016 abbiamo accolto il più alto numero di turisti della storia della città e confermato una crescita che non si arresta da sette anni - ha affermato il sindaco Bill de Blasio -. L'aumento del turismo è un incentivo per gli

**South Bronx**  
Alcune zone del quartiere storicamente tra i più malfamati di New York sono in via di riqualificazione e possono offrire buone occasioni d'acquisto

investimenti a New York City, che a loro volta sono fonte di lavoro: solo quest'anno sono state aperte 15mila nuove posizioni nel settore».

