

A spingere l'housing americano è la nuova tendenza a ridurre i tassi d'interesse dei mutui

CANTIERI USA A PIENO RITMO

Più costruzioni nel 2019 e prospettive di vendite in aumento

DI GAIA GRASSI

Inizio positivo per il mercato immobiliare statunitense in questo 2019. A gennaio si è registrato un aumento delle costruzioni di abitazioni residenziali del 18,6%, come riporta il *Wall Street Journal*, e, benché più modesta, è comunque positiva anche la crescita dei permessi di costruzione residenziali (+1,4% rispetto a dicembre 2018), dato che indica quanti cantieri sono effettivamente aperti o in via di apertura. Un risultato che fa ben sperare, dunque, superando le aspettative degli stessi economisti americani. «L'housing non sta esplodendo, ma il dato incoraggiante è che non sta nemmeno ripiegandosi su stesso e non trascinerà giù il resto dell'economia», ha scritto **Ian Shepherdson**, capo economista di Pantheon Macroeconomics, in una nota a clienti. Allargando la visuale, migliora quindi la fiducia del settore immobiliare Usa in generale, come attesta l'indice *Nahb* che a febbraio ha raggiunto i 62 punti rispetto ai 58 di gennaio, registrando addirittura un punto in più rispetto alle stime, già rosee, degli analisti. A giocare un ruolo rilevante, senz'altro, la situazione dei mutui negli Stati Uniti, come ha riportato il presidente della National Association of Home Builders, **Randy Noel**: «L'umore

dei costruttori è buono, grazie alla continua riduzione dei tassi dei mutui che si sta registrando, cui si aggiunge una maggiore solidità del mercato del lavoro. Se in precedenza si era attestato un rallentamento, ora si può essere più positivi, specialmente se si guarda alle vendite previste in primavera». Le attese di vendita per i prossimi sei mesi, infatti, sarebbero ancora migliori: l'indicatore è cresciuto di 5 punti (toccando quota 68), così come è aumentato di 4 punti quello che rappresenta il traffico dei possibili acquirenti (a quota 48).

Certo si tratta di dati volatili, ma gli esperti sostengono che una crescita delle unità unifamiliari del 4,5% rispetto all'anno precedente è un segno promettente per tutto il mercato immobiliare. Come lo è la situazione attuale dei tassi di interesse, se paragonata a quella degli ultimi anni, in cui erano più alti.

Nel 2018 i tassi ipotecari più elevati e una rincorsa ai prezzi hanno compromesso l'acquisto della casa; ora la tendenza potrebbe ribaltarsi, attenuando i tassi di mutuo e rendendoli più interessanti per l'inizio del 2019. Un esempio pratico? Stando a Freddie Mac, il tasso medio su un mutuo a tasso fisso a 30 anni è salito di circa 1 punto percentuale, avvicinandosi al 5% dall'inizio del 2018 allo scorso novembre;



New York, il grattacielo residenziale più alto dell'emisfero occidentale

questo gennaio, invece, il tasso è sceso al 4,45% per assestarsi al 4,41% all'inizio di marzo. I dati ufficiali danno dunque a gennaio un aumento delle vendite del 25,1% rispetto al

Come investire in un building a New York E ottenere la Green Card

Come forse sa chiunque abbia chiesto informazioni per ottenere la Green Card, ovvero il permesso di residenza permanente negli Stati Uniti, una delle strade possibili è partecipare al programma EB-5, un'iniziativa che incentiva l'investimento di capitali stranieri sul territorio e la creazione di posti di lavoro a fronte, appunto, della concessione della residenza per l'investitore e la sua famiglia. Ancora poco noto in Italia, il programma EB-5 oggi si avvicina ulteriormente al nostro paese grazie all'apertura, a Torino, della sede di **EB-5 Italy**, società che ha lo scopo di affiancare gli investitori interessati nell'approccio al mercato americano, offrendo accesso a tutte le informazioni necessarie, servizi dedicati e assistenza per permettere di valutare, intraprendere, gestire e realizzare il proprio progetto di residenza a stelle e strisce. L'attuale proposta di **EB-5 Italy** è relativa a un progetto immobiliare, un building in corso di realizzazione, situato alle porte di New York e sviluppato in sinergia con il partner Forte Real Estate Development. The View, questo il nome del progetto, contribuirà a riqualificare e rivitalizzare l'area di Lincoln Boulevard 220-232 (Middlesex, New Jersey), trasformando alcune proprietà immobiliari vacanti e sottoutilizzate in una serie di nuove e moderne unità abitative e spazi commerciali. Il valore complessivo del progetto è di oltre 60 milioni di euro, la realizzazione è prevista entro il 2021 e il valore di ingresso è di 500 mila euro, una cifra importante ma che corrisponde alla metà della soglia minima di accesso generalmente richiesta per le iniziative che rientrano nel programma EB-5. (riproduzione riservata)

Emanuele Elli

precedente per la costruzione di case unifamiliari e del 4% per la costruzione di edifici con cinque o più unità. Per completezza di informazione, i permessi di costruzione a gennaio

sono aumentati del 4,8% per gli edifici con cinque o più unità, mentre sono in calo del 2,1% per le case unifamiliari, sempre rispetto a dicembre. (riproduzione riservata)

Negli Stati Uniti cresce l'offerta di immobili e il prezzo medio

Nel mercato immobiliare statunitense si sta registrando il più grande aumento di offerta degli ultimi 10 anni. A sottolinearlo il *National Housing Report* di Re/Max per il mese di gennaio 2019, che identifica la causa di questa tendenza nel sesto mese consecutivo di diminuzione di vendite di immobili. Analizzando dati provenienti da 54 città americane, emerge che da agosto 2018 le vendite sono calate dell'11% e dunque allo stesso tempo l'offerta è cresciuta con una media del 6,4% (ma è diminuita del 2,6% rispetto a dicembre 2018). In particolare, gennaio è stato il quarto mese consecutivo con offerta in aumento, ribaltando così il trend di declino dell'ultima decade. «Per questo gennaio, il mood invernale ha segnato anche il mercato immobiliare e le vendite sono rimaste piuttosto fredde», dichiara **Dario Castiglia**, Ceo di Re/Max Italia. «La buona notizia è che i livelli dell'offerta a gennaio hanno continuato a crescere su base annua, fornendo miglioramenti incrementali in quella che è stata invece una carenza pluriennale di immobili in vendita. Dal momento che il mercato continua a farsi strada, questo è un aspetto positivo per coloro che



Miami, in Florida, è il mercato con il maggiore rialzo negli Usa nel 2019

desiderano acquistare». Sempre per questo gennaio, il prezzo medio di vendita ha registrato il record di 234 mila dollari, un dato in aumento del 4,6% rispetto a gennaio del 2018; tuttavia, il tasso di aumento dei prezzi di vendita è stato notevolmente inferiore al 6,7% registrato tra gennaio 2017 a gennaio 2018. Da notare che dicembre 2018 è stato l'unico mese da gennaio 2012 a mostrare un calo anno su anno del prezzo di vendita medio.

«La domanda rimane complessivamente solida, come dimostrano gli aumenti generalizzati dei prezzi; quindi il mercato immobiliare, sebbene non particolarmente affollato a gennaio, rimane sano», prosegue Castiglia. «Inoltre, con la stabilizzazione dei tassi di interesse e il rallentamento degli aumenti dei prezzi delle case, la stagione delle vendite primaverili si prospetta interessante». Per quanto riguarda, invece, le tran-

sazioni concluse, nelle 54 aree metropolitane coinvolte nell'indagine, il numero medio degli immobili venduti è diminuito del 26,1% rispetto a novembre 2018 e dell'11,0% rispetto a gennaio 2018. Stando agli immobili venduti a novembre, l'offerta mensile è diminuita a 3,9 rispetto al 4,1 di dicembre 2018 e aumentata dal 3,4 di gennaio 2018. A gennaio 2019, nove delle 54 aree analizzate hanno registrato un'offerta maggiore di 6, tra cui Miami (FL) a 9,0 e Indianapolis (IN) a 8,6, considerati mercati tipicamente al rialzo. Nove mercati hanno, invece, avuto un'offerta bassa, tra i quali, in particolare, San Francisco (CA), Denver (CO) e Minneapolis (MN). Altro dato da sottolineare è che a gennaio 2019 la media dei giorni sul mercato degli immobili venduti è stata di 59, quattro giorni in più rispetto alla media registrata a dicembre 2018 e minore di uno rispetto a quella di gennaio 2018. I mercati con la più bassa media di giorni sono stati Omaha (NE) con 32, Nashville (TN) con 41 e Las Vegas (NV); quelli con la media più alta Augusta (ME) con 100, Hartford (CT) con 94 e Anchorage (AK) con 93. (riproduzione riservata)

Gaia Grassi