

## Relazione sul mercato immobiliare di Manhattan. Secondo trimestre 2015

Presentiamo la seconda relazione trimestrale del 2015 del mercato immobiliare di Manhattan. Lo studio si basa sulle operazioni chiuse dall' 1 aprile al 30 giugno 2015 e mette a confronto i dati con i risultati del trimestre precedente e del secondo trimestre del 2014.

In questo secondo trimestre del 2015 il mercato ha continuato a crescere. I prezzi in generale sono saliti e l'offerta, nonostante il significativo aumento avuto ad inizio anno, continua ad essere limitata. Il ritmo delle vendite è in aumento e in questo secondo trimestre del 2015 sono state chiuse 4.235 vendite.

L'impulso delle vendite di questi ultimi trimestri è dovuto a diversi fattori: i bassi tassi di interesse, la grande solidità e stabilità economica rispetto all'instabilità di molte altre parti del mondo, la crescita della popolazione, la forte crescita del mercato immobiliare che si dimostra ancora una volta più redditizio, le ottime prospettive future che gli specialisti del settore prevedono e la fiducia e l'interesse da parte degli investitori internazionali.

In questo trimestre, il Prezzo Medio di Vendita di Manhattan è leggermente aumentato rispetto al trimestre precedente, la somma di Condomini e Co-ops porta il Prezzo Medio di Vendita a \$960.000. Anche se nel trimestre precedente il Prezzo Medio di Vendita già segnava un record, trattandosi del Prezzo Medio di Vendita più alto da 6 anni nel mercato immobiliare di Manhattan, in questo trimestre è stato superato.

Il numero di contratti firmati è aumentato di un significativo 16,2% rispetto allo scorso anno, presentando ottime prospettive per il prossimo trimestre, sapendo che il terzo trimestre di solito è il più forte dell'anno e che registra il maggior numero di vendite. Se il terzo trimestre del 2014 è stato buono, il prossimo sarà migliore.

## Tendenze di mercato per quartiere

### Upper West Side

C'è stata una forte domanda e un'offerta limitata: questo trimestre ha avuto un'offerta di 858 immobili di cui 843 sono stati venduti.

### Upper East Side

Ha registrato il prezzo Medio di Vendita più alto nei nuovi progetti: \$7.328.000.

### Down Town

E' in testa per quanto riguarda le vendite, rappresentando il 25% del totale delle vendite. I prezzi dei nuovi progetti sono aumentati di oltre il 21% in un solo anno.

### Midtown

Il ritmo delle vendite continua a crescere. Le vendite sono aumentate di 37,6% rispetto all'anno precedente.

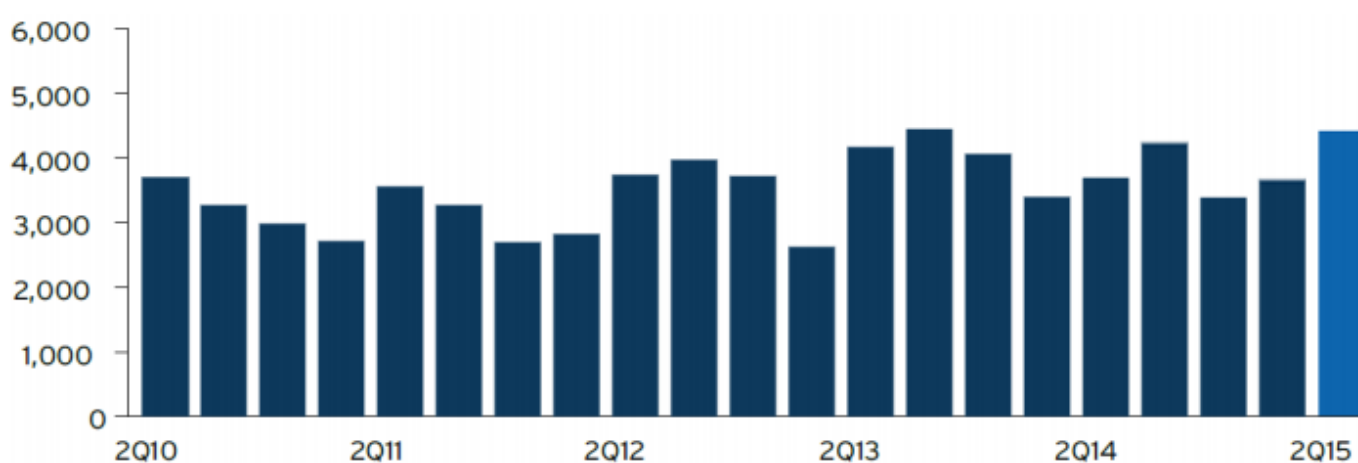
### Financial District e Battery Park City

Il completamento dei Nuovi Progetti aumenta l'offerta fino ad un 23,6%.



## Operazioni di vendita concluse

Le operazioni di vendita sono aumentate del 12% in un anno; questo secondo trimestre del 2015 ha registrato il secondo maggior numero di vendite di tutti i trimestri a partire dall'anno 2009 con 4.235 vendite, superato solo dal terzo trimestre del 2013 con 58 vendite. Tenendo in considerazione che i terzi trimestri sono quelli che mostrano la massima attività dell'anno, si prevede che il prossimo trimestre continuerà così superando i records.



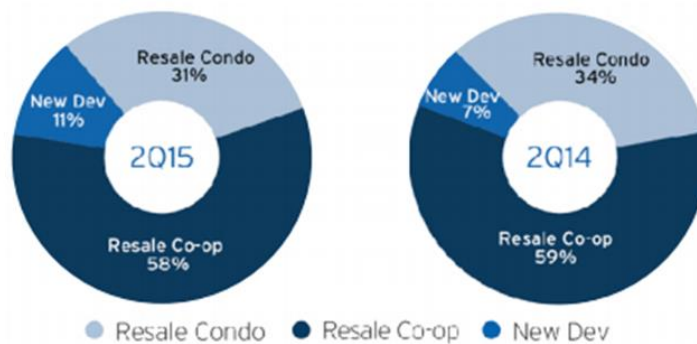
MANHATTAN	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Vendite	<b>4.235</b>	<b>3.781</b>	<b>12,0%</b>	<b>3.781</b>	<b>12,0%</b>
Offerta disponibile	<b>4.188</b>	<b>3.593</b>	<b>16,6%</b>	<b>3.401</b>	<b>23,1%</b>

## Contratti firmati

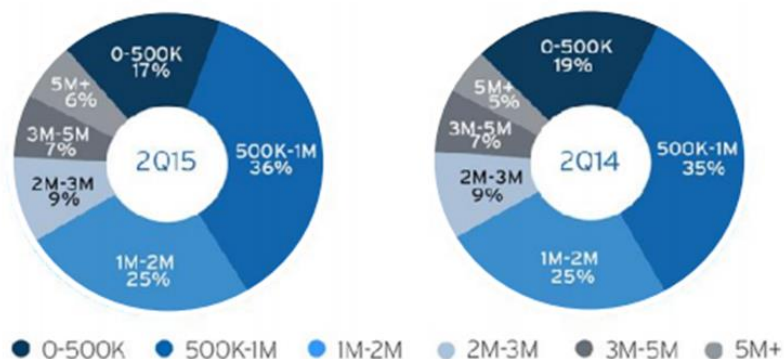
Il secondo trimestre del 2015 ha totalizzato 4.188 contratti firmati, registrando un aumento del 16,6% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno e del 23% rispetto al primo trimestre del 2015. La maggior parte dei contratti normalmente si chiude diverse settimane dopo la firma o addirittura mesi se si parla dei Nuovi Progetti; questi dati indicano chiaramente che nel prossimo trimestre le vendite aumenteranno ulteriormente.

## Vendite per categoria

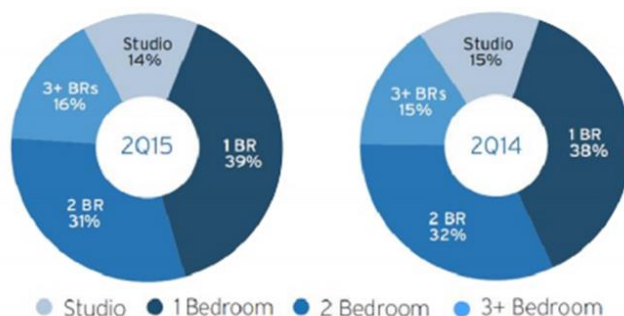
Le vendite si sono distribuite in maniera simile all'anno precedente, sia per tipologia, dimensioni e zona. Tenendo in considerazione le tipologie di proprietà vendute in questo trimestre, osserviamo che le Co-ops, il tipo di proprietà destinata all'investitore locale, formano il 58% delle vendite, mentre i Condomini e i Nuovi Progetti, proprietà di accesso agli investitori internazionali, rappresentano il 42%.



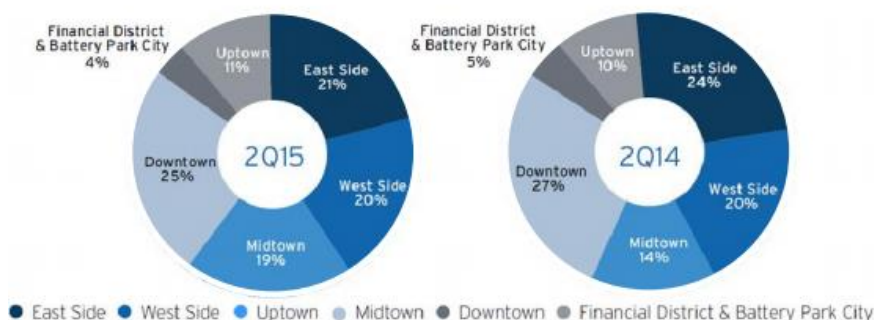
Se classifichiamo le vendite per prezzo, si nota che le variazioni sono molto sottili, però mostrano come sia aumentato il prezzo nel mercato. Le vendite inferiori a \$500.000 sono diminuite del 2% rispetto allo scorso anno, mentre le proprietà tra i \$500.000 e \$1.000.000 e gli immobili da più di \$5.000.000 sono aumentati rispettivamente di un 1%.



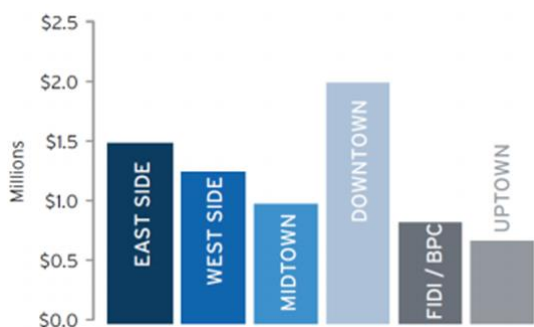
Secondo i grafici di questo secondo trimestre, le vendite delle proprietà con una camera sono aumentate di un 1%, rispetto ai dati dell'anno precedente, le vendite di immobili con 2 camere da letto sono diminuite di un altro 1% e le proprietà da 3 camere da letto rappresentano l' 1%.



Downtown continua ad essere in testa con il 25% delle vendite di Manhattan. Le maggiori differenze si evidenziano a Midtown, le cui vendite sono aumentate di un 2%, raggiungendo così il 19% del totale delle vendite, mentre Upper East è scesa di un 3% rappresentando il 21% delle vendite.



### Prezzo medio di vendita per zona



Anche Downtown registra il Prezzo Medio di Vendita più elevato nei Condomini. Questo trimestre è di \$2.220.000.

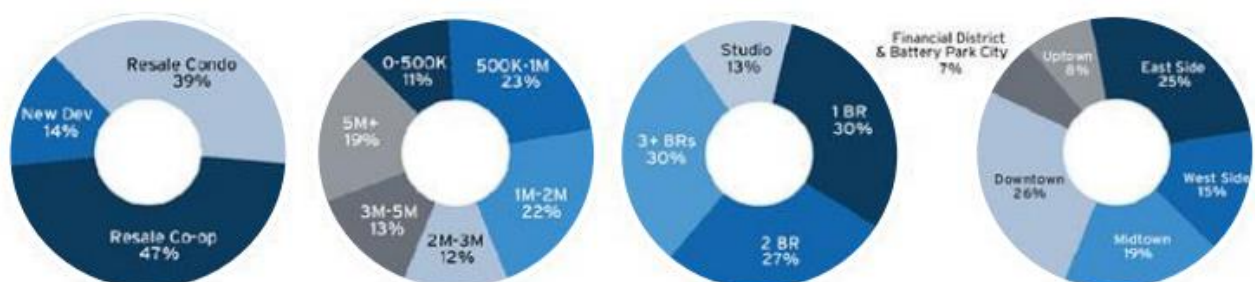
## Offerta immobiliare

Un numero considerevole di nuovi progetti è stato completato nel 2015, incorporandosi all'offerta nel tentativo di attenuare la forte domanda che si continua ad avere nel mercato immobiliare di Manhattan. L'offerta in questo secondo trimestre del 2015 è stata di 5.773 immobili, un 16,1% superiore all'offerta del trimestre precedente. Nonostante l'incremento dell'offerta, è stata registrata una diminuzione del 2,4% se confrontata all'offerta disponibile nello stesso periodo del 2014. Nonostante questa nuova iniezione di offerta, la forte domanda non da tregua ed è in costante crescita anno dopo anno.

MANHATTAN	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Vendite	<b>5.773</b>	<b>5.912</b>	<b>-2,40%</b>	4.973	16%

## Offerta per categoria

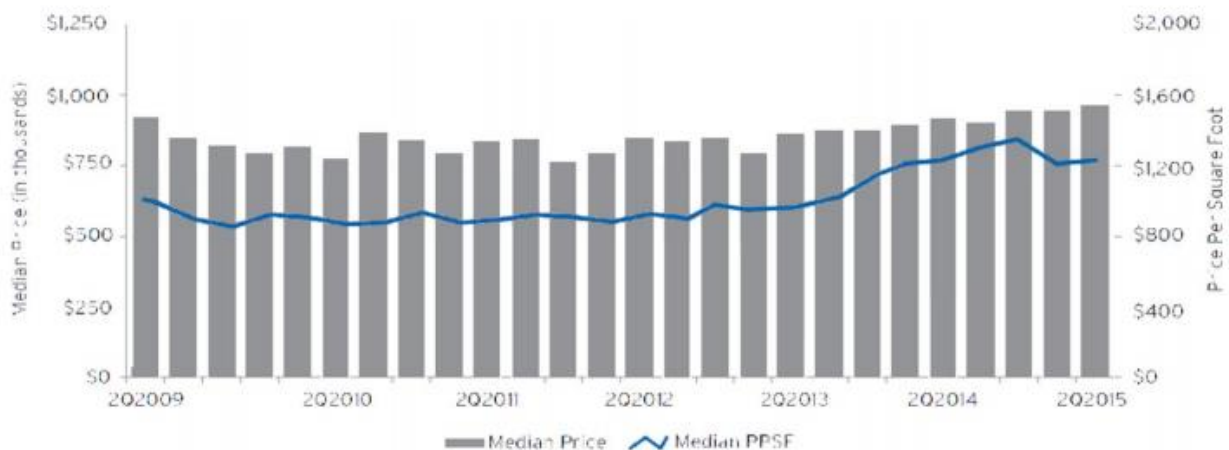
Tale è la presenza dell'investitore internazionale che l'offerta si sta modificando per offrire maggiori opportunità agli stranieri. L'offerta disponibile nel mercato presenta una porzione più piccola corrispondente alla fascia di immobili da meno di \$500.000, le proprietà da più di \$1.000.000 costituiscono il 66% dell'offerta, e di questo 66% il 19% è formato da proprietà da più di \$5.000.000. Possiamo osservare che le proprietà da una camera da letto e quelle da più di 3, sono le più numerose, mentre invece gli studio rappresentano il 13% dell'offerta. Si ha una maggior offerta nella zona di Downtown, che registra l'indice più alto di vendita di questo trimestre.



## Tendenza dei prezzi

L'offerta ridotta e la forte domanda provocano l'incremento dei prezzi. Il prezzo Medio di Vendita è di \$960.000, superando del 4,3% il Prezzo Medio di Vendita stabilito nel II trimestre del 2014, registrando così il livello più alto dal 2008. Il Prezzo Medio per ft<sup>2</sup> si posiziona sui \$1.231, diminuendo di un 4,3% rispetto all'anno precedente a seguito del significativo incremento delle vendite di proprietà di dimensione medio/grande. Gli immobili più piccoli hanno avuto un notevole incremento di oltre il 4%, mentre invece le proprietà da più di 3 camere hanno avuto una diminuzione di prezzo dell'1,1% rispetto allo stesso periodo del 2014.

	Dati Generali				
MANHATTAN	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzo Medio di Vendita	<b>960.000</b>	<b>920.000</b>	<b>4,3%</b>	955.000	0,5%
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>1.231</b>	<b>1.286</b>	<b>-4,3%</b>	1.214	1,4%
Prezzo per Categoria					
Prezzo Medio di Vendita	<b>445.000</b>	<b>425.000</b>	<b>4,7%</b>	450.000	-1,1%
Prezzo Medio di Vendita	<b>750.000</b>	<b>720.000</b>	<b>4,2%</b>	758.000	-1,1%
2 Bedroom	<b>1.500.000</b>	<b>1.480.000</b>	<b>1,4%</b>	1.480.000	1,4%
3+ Bedroom	<b>3.238.000</b>	<b>3.275.000</b>	<b>-1,1%</b>	3.044.000	6,4%



## Rivendita di condomini

Le vendite dei condomini di rivendita in questo trimestre sono apparentemente inferiori di un 9% rispetto all'anno precedente, questo perchè una gran parte di esse hanno riguardato nuove proprietà o ancora in costruzione, vale a dire i nuovi progetti.

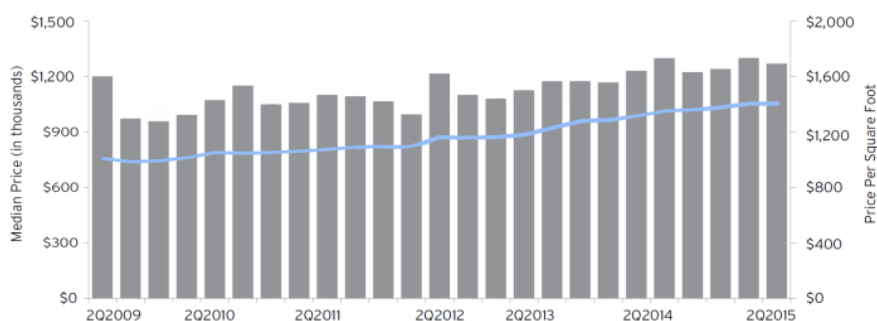
	Condomini				
MANHATTAN	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Vendite	<b>1.300</b>	<b>1.427</b>	<b>-8,9%</b>	1.097	18,5%
Prezzi					
Prezzo Medio di Vendita	<b>1.250.000</b>	<b>1.300.000</b>	<b>-3,8%</b>	1.300.000	-3,8%
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>1.408</b>	<b>1.460</b>	<b>-3,6%</b>	1.407	0,1%
Prezzo per Categoria					
Studio	<b>658.000</b>	<b>610.000</b>	<b>7,9%</b>	650.000	1,2%
1 Bedroom	<b>945.000</b>	<b>935.000</b>	<b>1,1%</b>	950.000	-0,5%
2 Bedroom	<b>1.805.000</b>	<b>1.775.000</b>	<b>1,7%</b>	1.896.000	-4,8%
3+ Bedroom	<b>3.600.000</b>	<b>3.650.000</b>	<b>-1,4%</b>	3.700.000	-2,7%

Il Prezzo Medio di Vendita dei condomini è di \$1.250.000, un 3,8% in meno rispetto al trimestre e all'anno precedente. Il Prezzo Medio per ft<sup>2</sup> si posiziona sui \$1.408, un 3,6% in meno rispetto al prezzo del secondo trimestre del 2014 mantenendo comunque rispetto al trimestre precedente un leggero aumento dello 0,1%.

Questi dati sono influenzati dai risultati dell' Upper West Side, Midtown e Uptown che non hanno avuto incrementi.

Nelle diverse categorie di dimensione dei condomini venduti, i prezzi sono aumentati in generale. Il Prezzo Medio di Vendita degli studio è stato quello ad aumentare di più con una differenza positiva del 7,9% rispetto al secondo trimestre del 2014.

## Prezzi dei condomini





## Nuovi progetti

Le vendite dei Nuovi Progetti sono incrementate considerevolmente, in un solo anno le vendite sono aumentate del 63,6% arrivando ad un totale di 481 vendite. Grazie all'aumento dell' offerta di questo tipo di immobili gli investitori stranieri hanno più possibilità di scelta.

Il Prezzo Medio di Vendita è diminuito del 2,9% rispetto al prezzo dello scorso anno, ma è aumentato del 6,9% in confronto al trimestre precedente. Anche il Prezzo Medio per ft<sup>2</sup> è diminuito, di un 8,8% in un anno, però al tempo stesso è aumentato dell'1,9% rispetto al trimestre precedente; bisogna tenere conto che i prezzi nel secondo trimestre del 2014 devono il loro aumento alle diverse vendite di immobili di lusso che hanno alzato la media.

Le diverse categorie di dimensione presentano significativi aumenti del prezzo. Le più rilevanti sono le proprietà con più di 3 camere da letto che hanno registrato un aumento di prezzo del 74,2% in un anno e le proprietà più piccole: il Prezzo Medio di Vendita degli studio è aumentato del 65,3% in un anno.

MANHATTAN	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Vendite	<b>481</b>	<b>294</b>	<b>63,6%</b>	515	-6,6%
Prezzi					
Prezzo Medio di Vendita	<b>1.680.000</b>	<b>1.731.000</b>	<b>-2,9%</b>	1.572.000	6,9%
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>1.644</b>	<b>1.803</b>	<b>-8,8%</b>	1.613	1,9%
Prezzo per Categoria					
Studio	<b>805.000</b>	<b>487.000</b>	<b>65,3%</b>	795.000	1,3%
1 Bedroom	<b>1.146.000</b>	<b>993.000</b>	<b>15,4%</b>	1.230.000	-6,8%
2 Bedroom	<b>1.995.000</b>	<b>1.960.000</b>	<b>1,8%</b>	1.980.000	0,8%
3+ Bedroom	<b>6.945.000</b>	<b>3.986.000</b>	<b>74,2%</b>	4.613.000	50,6%

## Il mercato del lusso

Il mercato del lusso (proprietà da più di \$3.000.000) rappresenta il 10% del totale delle vendite in questo secondo trimestre del 2015. Il Prezzo Medio di Vendita è di \$5.802.000, un 16,2% superiore al prezzo registrato un anno fa. Il Prezzo Medio per ft<sup>2</sup> di \$2.614, è diminuito notevolmente di un 9,3% rispetto ai prezzi dell'anno precedente, come conseguenza di una maggiore vendita di proprietà di grandi dimensioni, che aumentano il Prezzo Medio di Vendita però diminuiscono il Prezzo Medio per ft<sup>2</sup>.

MANHATTAN	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzo Medio di Vendita	<b>5.802.000</b>	<b>4.995.000</b>	<b>16,2%</b>	5.332.000	8,8%
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>2.372</b>	<b>2.614</b>	<b>-9,3%</b>	2.329	1,8%

## Upper East Side

Upper East in questo secondo trimestre dispone di un'offerta più vasta, grazie al completamento dei Nuovi Progetti (terminati soprattutto alla fine del trimestre). Tuttavia le vendite, un totale di 894, sono diminuite di un 10% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, dal momento che l'offerta durante questo periodo si è mantenuta regolare fino all'ultimo momento in cui è stato assorbito un buon numero di proprietà.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Vendite	<b>894</b>	<b>993</b>	<b>-10%</b>	794	12,6%
Offerta disponibile	<b>1.475</b>	<b>1.166</b>	<b>26,5%</b>	1.167	26,4%

## Condomini in Upper East Side

I condomini di rivendita dell' Upper East hanno registrato un aumento dei prezzi in generale: il Prezzo Medio di Vendita di \$1.515.000, è di un 16,5% superiore al prezzo del secondo trimestre del 2014, mentre il Prezzo Medio per ft<sup>2</sup> è aumentato di un 2,5% in un anno. Anche le diverse categorie di immobili hanno subito un aumento dei prezzi in maniera considerevole, fatta eccezione per gli appartamenti da 2 camere da letto che hanno registrato una diminuzione di prezzo del 4,2% rispetto allo scorso anno.

MANHATTAN	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzo Medio di Vendita	<b>1.515.000</b>	<b>1.300.000</b>	<b>16,5%</b>	1.563.000	-3,1%
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>1.426</b>	<b>1.391</b>	<b>2,5%</b>	1.430	-0,3%
Prezzo per Categoria					
Studio	<b>587.000</b>	<b>548.000</b>	<b>7,1%</b>	536.000	9,5%
1 Bedroom	<b>868.000</b>	<b>750.000</b>	<b>15,7%</b>	809.000	7,3%
2 Bedroom	<b>1.676.000</b>	<b>1.750.000</b>	<b>-4,2%</b>	2.050.000	-18,2%
3+ Bedroom	<b>3.750.000</b>	<b>3.184.000</b>	<b>17,8%</b>	2.888.000	29,8%

## Nuovi Progetti in Upper East Side

Upper East ha registrato il Prezzo Medio di Vendita più elevato nei Nuovi Progetti arrivando a \$7.328.000, elevandosi di un incredibile 90,7% rispetto al prezzo stabilito l'anno precedente. Anche il Prezzo Medio per ft<sup>2</sup> è aumentato, di un 48% in un anno.

I prezzi sono aumentati considerevolmente in tutte le categorie di immobili, in particolare negli appartamenti da due camere da letto il cui Prezzo Medio di Vendita è cresciuto di un 89% in solo un anno.

MANHATTAN	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzo Medio di Vendita	<b>7.328.000</b>	<b>3.843.000</b>	<b>90,7%</b>	4.950.000	48%
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>2.473</b>	<b>2.212</b>	<b>11,8%</b>	3.238	-23,6%
Prezzo per Categoria					
Studio	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D
1 Bedroom	<b>1.700.000</b>	<b>1.420.000</b>	<b>19,7%</b>	1.787.000	-4,9%
2 Bedroom	<b>5.802.000</b>	<b>3.059.000</b>	<b>89,7%</b>	3.650.000	59%
3+ Bedroom	<b>8.300.000</b>	<b>5.950.000</b>	<b>39,5%</b>	8.964.000	-7,4%

## Upper West Side

L'offerta disponibile è stata di 858 proprietà, un 8,2% in più rispetto all'offerta disponibile lo scorso anno, mentre le vendite hanno raggiunto un totale di 843 proprietà, superando di un 2,1% le vendite dell'anno precedente e di un 16,9% le vendite che si registrarono nel primo trimestre del 2015. Possiamo vedere uno stretto margine, di sole 15 proprietà, tra l'offerta disponibile e le vendite chiuse nel secondo trimestre del 2015.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Vendite	<b>843</b>	<b>826</b>	<b>2%</b>	721	16,9%
Offerta disponibile	<b>858</b>	<b>793</b>	<b>8,2%</b>	737	16,4%

## Condomini in Upper West Side

I prezzi dei Condomini di rivendita dell' Upper West hanno subito una forte diminuzione. Il Prezzo Medio di Vendita che attualmente è di \$1.355.000, è di un 5,9% inferiore al prezzo che si è registrato nel secondo trimestre del 2014; ugualmente il Prezzo Medio per ft<sup>2</sup> di \$1.502, è diminuito di un 12,4% rispetto all'anno precedente. Questo calo si attribuisce chiaramente alle diverse vendite di immobili di lusso che si sono verificate nel secondo trimestre del 2014, che di conseguenza hanno aumentato i loro prezzi. Tuttavia possiamo osservare un aumento che si evidenzia rispetto ai prezzi del trimestre precedente.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzo Medio di Vendita	<b>1.355.000</b>	<b>1.275.000</b>	<b>-5,9%</b>	<b>1.325.000</b>	<b>-4,0%</b>
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>1.502</b>	<b>1.714</b>	<b>-12,4%</b>	<b>1.414</b>	<b>6,2%</b>
Prezzo per Categoria					
Studio	<b>713.000</b>	<b>630.000</b>	<b>13,2%</b>	<b>661.000</b>	<b>7,9%</b>
1 Bedroom	<b>1.075.000</b>	<b>1.015.000</b>	<b>5,9%</b>	<b>994.000</b>	<b>8,1%</b>
2 Bedroom	<b>2.195.000</b>	<b>1.925.000</b>	<b>14,0%</b>	<b>2.000.000</b>	<b>9,8%</b>
3+ Bedroom	<b>3.550.000</b>	<b>3.600.000</b>	<b>-1,4%</b>	<b>4.294.000</b>	<b>-17,3%</b>

## Nuovi Progetti in Upper West Side

I nuovi progetti dell' Upper West Side mostrano una diminuzione di prezzo considerevole: in questo trimestre ci sono state poche vendite e hanno riguardato proprietà con prezzi accessibili.

MANHATTAN	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzo Medio di Vendita	<b>3.313.000</b>	<b>3.768.000</b>	<b>-12,1%</b>	<b>4.575.000</b>	<b>-27,6%</b>
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>1.885</b>	<b>2.891</b>	<b>-34,8%</b>	<b>1.952</b>	<b>-3,4%</b>
Prezzo per Categoria					
Studio	<b>S/D</b>	<b>S/D</b>	<b>S/D</b>	<b>S/D</b>	<b>S/D</b>
1 Bedroom	<b>1.240.000</b>	<b>1.246.000</b>	<b>-0,5%</b>	<b>3.901.000</b>	<b>-68,2%</b>
2 Bedroom	<b>2.352.000</b>	<b>4.061.000</b>	<b>-42,1%</b>	<b>3.400.000</b>	<b>-30,8%</b>
3+ Bedroom	<b>5.375.000</b>	<b>3.818.000</b>	<b>40,8%</b>	<b>6.300.000</b>	<b>-14,7%</b>

## Midtown

Midtown ha conseguito un alto numero di vendite, segnando una differenza positiva superiore al 37% rispetto alle vendite dello stesso periodo dell'anno precedente e di un 16,9% rispetto alle vendite chiuse nel trimestre prima. L'offerta si presenta sempre più ridotta, in un trimestre è diminuita del 2,9%.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Vendite	<b>824</b>	<b>599</b>	<b>37,6%</b>	<b>705</b>	<b>16,9%</b>
Offerta disponibile	<b>1.083</b>	<b>1.119</b>	<b>-3,2%</b>	<b>1.115</b>	<b>-2,9%</b>

## Condomini in Midtown

Anche se il numero delle vendite è stato molto più elevato rispetto ai trimestri precedenti, queste vendite sono state più basse in termini di fascia di prezzo e hanno provocato una riduzione dei prezzi. Il prezzo Medio di Vendita si è posizionato su \$1.000.000, un 18,2% inferiore rispetto ai dati dello scorso anno.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzo Medio di Vendita	<b>1.000.000</b>	<b>1.223.000</b>	<b>-18,2%</b>	1.100.000	-9,1%
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>1.324</b>	<b>1.423</b>	<b>-7,0%</b>	1.364	-2,9%
Prezzo per Categoria					
Studio	<b>605.000</b>	<b>575.000</b>	<b>5,2%</b>	610.000	-0,8%
1 Bedroom	<b>920.000</b>	<b>1.110.000</b>	<b>-17,1%</b>	860.000	7,0%
2 Bedroom	<b>1.599.000</b>	<b>1.526.000</b>	<b>4,8%</b>	1.775.000	-9,9%
3+ Bedroom	<b>3.850.000</b>	<b>3.980.000</b>	<b>-3,3%</b>	3.600.000	6,9%

## Nuovi Progetti in Midtown

Le operazioni dei nuovi progetti in questo trimestre hanno stabilito un Prezzo Medio di Vendita di \$1.375.000 e un Prezzo Medio per ft<sup>2</sup> di \$1.999. Non possiamo confrontare questi dati con i trimestri precedenti perchè non è stata registrata un'attività sufficiente a fornire informazioni decisive, ma possiamo notare chiaramente la crescita che si è verificata fin dall'inizio del 2015.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzo Medio di Vendita	<b>1.375.000</b>	<b>S/D</b>	<b>S/D</b>	1.260.000	<b>9,1%</b>
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>1.999</b>	<b>S/D</b>	<b>S/D</b>	1.744	<b>14,6%</b>

## Downtown

Downtown continua ad essere la zona preferita dagli investitori, segnando il più alto indice di vendita con un totale di 1.052 vendite in questo trimestre, un 7,7% in meno rispetto al secondo trimestre del 2014, ma un 8,5% superiore alle vendite del trimestre precedente. In questo trimestre l'offerta è aumentata di un 8,4% rispetto allo scorso anno, offrendo quindi una maggiore scelta agli investitori.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Vendite	<b>1.052</b>	<b>1.140</b>	<b>-7,7%</b>	970	<b>8,5%</b>
Offerta disponibile	<b>1.054</b>	<b>1.387</b>	<b>8,4%</b>	1.205	<b>24,8%</b>

## Condomini a Downtown

Il Prezzo Medio di Vendita dei Condomini di rivendita a Downtown è stato di \$2.020.000, aumentando di un 10,1% rispetto alla cifra che si aveva nel secondo trimestre del 2014 e di un 10,2% rispetto al trimestre precedente. Il Prezzo Medio per ft<sup>2</sup> è stato di \$1.702, un 1,3% inferiore ai dati dell'anno precedente e un 1,9% in più rispetto al prezzo del primo trimestre del 2015, come conseguenza di un maggior numero di vendite di immobili di grande dimensione, che hanno causato l'aumento del Prezzo Medio di Vendita e la diminuzione del Prezzo Medio per ft<sup>2</sup>. Analizzando le diverse categorie di proprietà per dimensione, si osservano differenze molto variabili.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzi					
Prezzo Medio di Vendita	<b>2.020.000</b>	<b>1.835.000</b>	<b>10,1%</b>	1.833	<b>10,2%</b>
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>1.702</b>	<b>1.725</b>	<b>-1,3%</b>	1.670	<b>1,9%</b>
Prezzo per Categoria					
Studio	<b>778.000</b>	<b>740.000</b>	<b>5,1%</b>	905.000	<b>-14,0%</b>
1 Bedroom	<b>1.185.000</b>	<b>1.280.000</b>	<b>-7,4%</b>	1.250.000	<b>-5,2%</b>
2 Bedroom	<b>2.473.000</b>	<b>2.258.000</b>	<b>9,5%</b>	2.285.000	<b>8,2%</b>
3+ Bedroom	<b>4.975.000</b>	<b>5.250.000</b>	<b>-5,2%</b>	4.400.000	<b>13,1%</b>

## Nuovi Progetti a Downtown

I prezzi dei Nuovi Progetti a Downtown hanno continuato a salire. Il Prezzo Medio di Vendita ha segnato i \$3.954.000 sperimentando un aumento impressionante del 127,1% rispetto al secondo trimestre del 2014 e del 46,7% rispetto al prezzo dell'ultimo trimestre. Il Prezzo Medio per ft<sup>2</sup> è aumentato di un 21,1% rispetto ai dati del secondo trimestre del 2014 ed è anche aumentato del 21% rispetto al trimestre precedente.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzi					
Prezzo Medio di Vendita	<b>3.954.000</b>	<b>1.741.000</b>	<b>127,1%</b>	2.695.000	<b>46,7%</b>
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>2.265</b>	<b>1.871</b>	<b>21,1%</b>	1.872	<b>21%</b>
Prezzo per Categoria					
Studio	<b>905.000</b>	<b>649.000</b>	<b>39,4%</b>	791.000	<b>14,4%</b>
1 Bedroom	<b>1.637.000</b>	<b>1.049.000</b>	<b>56,1%</b>	1.426.000	<b>14,8%</b>
2 Bedroom	<b>3.508.000</b>	<b>1.978.000</b>	<b>77,4%</b>	2.748.000	<b>27,7%</b>
3+ Bedroom	<b>7.000.000</b>	<b>7.347.000</b>	<b>-4,7%</b>	5.424.000	<b>29,1%</b>

## Financial District e Battery Park City

Il Financial District ha avuto un calo delle vendite rispetto all'anno precedente, tuttavia si è registrato un aumento del 28,3% rispetto alle vendite del trimestre precedente. Il Financial District ha ampliato la sua offerta di un 23,6% grazie al completamento dei Nuovi Progetti avvenuto in questo secondo trimestre del 2015.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Vendite	<b>163</b>	<b>192</b>	<b>-15,1%</b>	<b>127</b>	<b>28,3%</b>
Offerta disponibile	<b>388</b>	<b>314</b>	<b>23,6%</b>	<b>335</b>	<b>15,8%</b>

## Condomini nel Financial District e Battery Park City

Il Prezzo Medio di Vendita dei Condomini è diminuito di un 9,6% rispetto al prezzo registrato durante lo stesso periodo del 2014, mentre il Prezzo Medio per ft<sup>2</sup> di \$1.218 è aumentato di un 7,5% in solo un anno. Il Financial District è la zona che si è rivalutata di più di Manhattan, la diminuzione del Prezzo Medio di Vendita è il risultato di un considerevole numero di vendite di piccole proprietà, che a loro volta hanno portato all'aumento del Prezzo Medio per ft<sup>2</sup>. Le diverse categorie di proprietà presentano molte differenze, con un forte aumento di più del 13% negli studio e negli appartamenti da 2 camere da letto, mentre si osserva una diminuzione del prezzo nelle proprietà da 1 camera e da 3 o più camere da letto.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzi					
Prezzo Medio di Vendita	<b>845.000</b>	<b>935.000</b>	<b>-9,6%</b>	<b>1.016.000</b>	<b>-16,8%</b>
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>1.218</b>	<b>1.133</b>	<b>7,5%</b>	<b>1.181</b>	<b>3,1%</b>
Prezzo per Categoria					
Studio	<b>680.000</b>	<b>598.000</b>	<b>13,7%</b>	<b>688.000</b>	<b>-1,2%</b>
1 Bedroom	<b>725.000</b>	<b>774.00</b>	<b>-6,3%</b>	<b>795.000</b>	<b>-8,8%</b>
2 Bedroom	<b>1.650.000</b>	<b>1.450.000</b>	<b>13,8%</b>	<b>1.841.000</b>	<b>-10,4%</b>
3+ Bedroom	<b>2.500.000</b>	<b>3.023.000</b>	<b>-17,3%</b>	<b>3.015.000</b>	<b>-17,1%</b>

## Nuovi Progetti nel Financial District e Battery Park City

I prezzi dei Nuovi Progetti in questa zona sono aumentati, il Prezzo Medio di Vendita è di \$1.160.000, un 1,1% superiore a quello dell'anno precedente e un 3,2% superiore al prezzo stabilito nel primo trimestre del 2015. Il Prezzo Medio di Vendita è il più alto in tutte le categorie di appartamento.

	2° Trim 2015	2° Trim 2014	Differenza %	1° Trim 2015	Differenza %
Prezzi					
Prezzo Medio di Vendita	<b>1.160.000</b>	<b>1.147.000</b>	<b>1,1%</b>	<b>1.124.000</b>	<b>3,2%</b>
Prezzo Medio Ft <sup>2</sup>	<b>1.405</b>	<b>1.375</b>	<b>2,2%</b>	<b>1.256</b>	<b>11,9%</b>
Prezzo per Categoria					
Studio	<b>688.000</b>	<b>677.000</b>	<b>1,6%</b>	<b>688.000</b>	<b>0,0%</b>
1 Bedroom	<b>1.138.000</b>	<b>994.000</b>	<b>14,5%</b>	<b>1.139.000</b>	<b>-0,1%</b>
2 Bedroom	<b>1.859.000</b>	<b>1.857.000</b>	<b>0,1%</b>	<b>1.790.000</b>	<b>3,9%</b>
3+ Bedroom	<b>3.675.000</b>	<b>S/D</b>	<b>S/D</b>	<b>2.275.000</b>	<b>61,5%</b>



# PLATINUM

PROPERTY GROUP

Corso di Porta Vittoria, 12 – 20122 Milano

[italy@platinumpgi.com](mailto:italy@platinumpgi.com)

Tel. 02 36572890