

Quanto costa una casa a New York?



Abitare a New York, sogno di tantissime persone di tantissime parti del mondo, [è molto complicato](#) e dispendioso: soprattutto nel *borough* di Manhattan – uno dei cinque grossi quartieri che costituiscono la città – gli appartamenti disponibili sono molto pochi e affittare o comprare casa è sempre più caro: negli ultimi quattro mesi del 2014 il costo medio di un appartamento a Manhattan [è arrivato](#) a 1,7 milioni di dollari (1,4 milioni di euro) sorpassando il precedente record del 2008, precedente alla crisi economica e al crollo del mercato immobiliare.

[Secondo Corcoran Group](#), la principale agenzia immobiliare di New York, il costo mediano – cioè quello al centro, con la metà delle case che costa di più e la metà che costa di meno – di tutti gli appartamenti di Manhattan è 916 mila dollari (791 mila euro) mentre il costo mediano di tutti i bilocali – sempre a Manhattan – è 710 mila dollari (613 mila euro). [Per il sito HSH](#), che calcola e compara mutui e i tassi ipotecari, il costo mediano di una casa a New York è di 410 mila dollari (350 mila euro): per comprarne una bisogna guadagnare almeno 92 mila dollari all'anno, al netto delle tasse (circa 79 mila euro), con un mutuo a 30 anni a tasso fisso, tenendo anche conto delle spese di gestione dell'immobile.

Negli ultimi anni sono nati moltissimi servizi online per aiutare le persone a districarsi tra gli innumerevoli fattori da tenere in conto per comprare o affittare casa in città. Il sito *Curbed* ha una rubrica, Curbed Comparison, che confronta le case che si possono affittare nei vari quartieri di New York a una data cifra. Per esempio [con 1.700 dollari al mese](#), circa 1.400 euro, si può affittare un bilocale non arredato nell'Upper West Side o un bilocale con un bagno molto

piccolo ad Astoria, nel meno centrale Queens. Sul sito del *New York Times* [è possibile calcolare](#) se sia più conveniente comprare casa o restare in affitto, tenendo conto del costo della casa, del tempo in cui si prevede di abitarci, e del tasso di mutuo richiesto dalla banca. C.J. Hughes del *New York Times* [ha provato a calcolare](#) cosa si può comprare con un budget di 750 mila dollari (645 mila euro) nei vari *boroughs* di New York.

Manhattan/1 (dove quel che conta è la posizione)

Per prima cosa Hughes ricorda che Manhattan è una zona affollatissima e quasi inaccessibile, a meno di essere milionari. Con un po' di pazienza si può trovare anche qui qualcosa di buono, a patto di essere disposti a ristrutturare qualche vecchio ufficio con bagno e cucina poco attrezzati. Per 725 mila dollari Hughes ha scovato uno studio nel West Village, con pavimenti in legno, soffitti alti, ma una cucina minuscola e senza finestre. Come puntualizza Katherine Salyi, l'agente immobiliare dello studio, «è un appartamento piuttosto piccolo che ha bisogno di un po' di lavori ma è in una zona splendida», una delle più alla moda di Manhattan, piena di vita e locali. Secondo il sito immobiliare StreetEasy, nel 2014 il costo mediano degli appartamenti nel West Village è stato di 1,5 milioni di dollari (quasi 1,3 milioni di euro).

Manhattan/2 (dove quel che conta è lo spazio)

Per un bilocale da 750 mila euro le persone si aspettano “un po' di cose”, dice Hughes, “tra cui due posti distinti in cui cucinare e fare una doccia, e una porta che separa la zona giorno dalla camera da letto. Il cacciatore consumato di appartamenti tende anche a pensare che per quella cifra il bilocale sia grande meno di 90 metri quadrati”. Per questo Hughes considera un affare un appartamento che ha scovato nel quartiere di [Inwood](#), la zona più settentrionale di Manhattan, a soli 679 mila dollari (585 mila euro): è grande 130 metri quadrati e ha tre stanze da letto, due bagni e svariati

sgabuzzini. Per avere più spazio è necessario allontanarsi dal cuore di Manhattan – la zona dove si trovano le case più grandi è a Harlem – rischiando però di finire in un posto isolato e poco servito. Inwood è una piacevole eccezione, un quartiere residenziale inframmezzato da vie e piazze piene di negozi, caffè e parchi.

Il Bronx

Il modo migliore per risparmiare è dimenticarsi Manhattan e rivolgersi agli altri *boroughs*, anche se è meno vantaggioso di anni fa. Brooklyn è un posto sempre più alla moda e anche molte zone di Long Island sono care quasi quanto i confinanti posti a Manhattan. Nel Bronx, il *borough* più settentrionale, è facile trovare soprattutto case in affitto e i trifamiliari sono decisamente più diffusi di bilocali e appartamenti condominiali: [e non è più il Bronx di una volta](#). Un'eccezione è il quartiere di Riverdale, che si trova nella zona nord-occidentale del Bronx ed è abitato soprattutto dalla classe media. A gennaio per esempio cercando nella sezione immobiliare del sito del *New York Times*, Hughes ha trovato 23 case tra i 650 mila e i 750 mila dollari – principalmente bilocali e appartamenti – di cui 19 a Riverdale e dintorni.

Chi invece cerca una villetta può provare con Locus Point, una piccola penisola nella zona sud-orientale del quartiere abitata soprattutto da famiglie di origine irlandese, italiana e tedesca. Con 719 mila dollari si può comprare per esempio una casa bifamiliare con tre stanze in ogni appartamento. Ha un giardinetto sul retro, dove si può sistemare una piscina o un barbecue. La zona, ammette Hughes, è decisamente isolata e per arrivare sulla Fifth Avenue bisogna prendere un autobus che ci mette 40 minuti. D'altro canto il paesaggio e la vista sono molto belli e tutto è parecchio tranquillo: «qui c'è spazio, si può avere una cantina, si possono fare figli: a Brooklyn non c'è più spazio, e non ce n'è nemmeno nel Queens» spiega l'agente immobiliare Clarissa Rosado.

Staten Island

Staten Island è il quartiere più meridionale e meno popolato di New York, raggiungibile via traghetto da Manhattan e attraversando il ponte di Verrazzano da Brooklyn. Ricorda un quartiere dormitorio di New Jersey o del Connecticut, con le sue "modeste case di metà del secolo con stradine e garage": secondo Hughes è un buon posto dove investire i 750 mila euro anche se non è particolarmente vitale o divertente. «I giovani non vogliono venire qua perché non succede niente – spiega l'agente immobiliare Cosimo Tacopino – Ma quando hai voglia di sistemarti e allo stesso tempo restare a New York evitando il casino, questo è il posto giusto».

Con 739 mila dollari si può comprare una casa dei primi anni Ottanta con tre stanze da letto, due bagni, un bancone per colazione, e un salotto col caminetto. La casa in questione si trova vicino al Conference House Park, un parco di cento ettari con panchine, stradine in cui passeggiare e un bel panorama da cui si vede il New Jersey.

Queens

È il *borough* più vasto, al confine con Brooklyn. Hughes consiglia di concentrarsi su Douglas Manor, un quartiere residenziale con casette di inizio Novecento, che ricordano le villette in mattoni della buona borghesia di Long Island. Qui con 750 mila dollari non si può comprare molto: le belle case eleganti, abitate da gente che gioca a tennis o va in piscina nei club privati, in vendita a meno di un milione di dollari sono pochissime; ce ne vogliono più o meno dai due ai quattro. Si può però puntare su quella che erano le dependances della villa. Hughes ne ha scovata una in vendita a 728 mila dollari: un cottage bilocale che un tempo era il garage di una villa in stile Tudor, che si trova a fianco. Il cottage non è molto grande ma è accogliente e ha una bella cucina, anche se per una famiglia è decisamente troppo piccolo (e richiede un buon rapporto con i vicini).

Brooklyn

Dopo Manhattan è il quartiere più alla moda e ambito di New

York: negli ultimi tempi la zona più cara è Kings County, dove i prezzi delle case raggiungono a volte quelli di Manhattan. Brooklyn risulta comunque più vantaggiosa: a fine 2014 il prezzo mediano di un appartamento era di 690 mila dollari, il 7 per cento in più del 2013 ma decisamente meno di Manhattan, dove arriva a 1,4 milioni di dollari. A Brooklyn ci sono case molto simili a quelle costruite a Manhattan: di fatto per la stessa cifra si può comprare lo stesso tipo di casa ma più grande. Nel quartiere di Fort Greene per esempio è in vendita un bilocale di 70 metri quadri con cabina armadio e un piccolo balcone. Nella [Williamsburgh Savings Bank Tower](#), il più alto e famoso edificio di Williamsburg, quartiere hipster e alla moda di Brooklyn, un appartamento di due stanze costa 1,65 milioni di dollari (1,4 milioni di euro), mentre uno studio arriva a quasi 600 mila dollari (510 mila euro).

[vai all'articolo originale](#)

[Articolo Originale](#)