

(segue da pag. 21)

lenza, la distribuzione e la tutela dei risparmiatori. E in tutte queste direttive la Gran Bretagna ha avuto un ruolo chiave nel delineare il quadro normativo e nel premere per un mercato finanziario sempre più aperto anche nei confronti degli operatori extra europei. Lo sottolineano tutti i commenti a caldo arrivati nei giorni che hanno seguito la Brexit, da quello dell'associazione dei gestori alternativi Aima a quello dell'associazione anglosassone The Investment Association. Ora gli sforzi saranno volti a far sì che chi gestisce da Londra non sia tagliato fuori dal mercato europeo.

In attesa, però, che le trattative per il divorzio inizino, come sta avvenendo per i cittadini che si stanno attrezzando con un passaporto irlandese, chi non ha una gamma lussemburghese o irlandese si sta organizzando per crearla. *Irish Times* riporta che M&G, asset manager del gruppo Prudential, lancerà da Dublino una gamma di fondi irlandese. E così faranno probabilmente tutti gli asset manager che finora non avevano prodotti irlandesi o lussemburghesi. A essere penalizzate potrebbero essere le boutique più piccole che dovranno sostenere maggiori costi in una fase non facile per l'industria. E così in molti si aspettano una nuova fase di consolidamento per il settore. Mentre a festeggiare saranno studi legali e consulenti che dovranno aiutare gli asset manager a organizzarsi.

**D'altronde** un'analisi di DlaPiper ricorda che «la decisione di lasciare l'Unione Europea solleva molte incertezze per il settore finanziario, anche perché per questo settore l'accesso al mercato unico è una priorità». Per questa ragione banker e asset manager britannici si muoveranno su due fronti, cercando di influenzare le mosse del governo nel corso delle negoziazioni per l'uscita e implementando piani di emergenza per garantirsi comunque l'accesso al mercato unico. Sottolinea Giordano Lombardo, ceo and group cio di Pioneer Investments: «La nostra view complessiva è che l'industria del risparmio gestito, e, in un senso più ampio, il Regno Unito e l'Europa, emergeranno da questa decisione senza riportare gravi conseguenze, anche se nel breve e medio periodo saranno inevitabili volatilità e incertezza, all'indomani del voto». Conclude Lombardo: «Siamo fiduciosi anche sul settore dell'asset management nel suo complesso. Ci sarà di certo molto lavoro da fare nei prossimi mesi (e negli anni a venire) da parte dei governi e delle istituzioni europee per mettere a punto accordi di passaporto tra Gran Bretagna e Unione Europea. Noi però siamo convinti che questo processo si risolverà con successo, se tutte le parti si concentreranno sull'interesse dei clienti». (riproduzione riservata)

**DOPO LA BREXIT/3** Sterlina debole e timori sui prezzi hanno bloccato il mattone londinese. Per gli esperti durerà poco, ma intanto altre città sono pronte a raccogliere l'eredità. Compresa Milano e Roma

## Case senza frontiere

di Teresa Campo

«**N**iente paura: Londra è come New York, anzi Manhattan», è il mantra degli agenti immobiliari nella capitale inglese. «Dopo il fallimento di Lehman Brothers, mentre i prezzi del mattone americano finivano sotto le scarpe, quelli del centro di New York limitarono decisamente le perdite, sia pure a fronte di un numero di transazioni che si era ridotto ai minimi termini», spiega Angelo Cinel, responsabile di Wire Consulting, società che si occupa di investimenti all'estero per conto di clienti italiani. «Lo stesso ci si aspetta che accada adesso alle case del centro di Londra. Entrambe le metropoli, del resto, rappresentano un unicum a livello internazionale sotto il profilo economico, politico e culturale, per cui risultano meno soggette di altre località agli scossoni del mercato».

Nel frattempo però i telefonini squillano senza tregua per agenti immobiliari e consulenti che trattano case a Londra per conto di investitori di tutto il mondo, anche italiani. Questi ultimi, in costante crescita da oltre un decennio, secondo Scenari Immobiliari oscillano ormai oltre i 4 mila l'anno, con punte superiori a 4.700 nel 2015. E adesso ovviamente si domandano se non sia il caso di uscire da un investimento che, a causa della caduta della sterlina, ha già perso quasi il 10% del valore e che è destinato a cedere un altro 10-15% nei prossimi due anni a causa della prevista discesa dei prezzi. «Il mercato residenziale londinese proviene da una prolungata fase di crescita, con incrementi dei prezzi anche del 250-300% dal 2008 a oggi», spiega Paola Gianasso, responsabile di Scenari Immobiliari per i mercati esteri. «Ma l'aria era già cambiata prima della Brexit, tanto che nell'ultimo anno si era assistito a uno stop alla crescita dovuto a minori acquisti da parte dei fondi sovrani, penalizzati dalla debolezza del petrolio, oltre che, dallo scorso aprile, dall'incremento del 3% dell'imposta di registro». Ora però il processo dovrebbe accelerare. Al di là di una possibile corsa alle vendite, infatti, si è già assistito al blocco del mercato: chi stava per comprare ha deciso di temporeggiare. «Nei principali portali immobiliari inglesi le richieste di case a Londra sono calate del 19% in quattro giorni», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile centro studi di Casa.it, «mentre è esplosa la domanda di inglesi che cercano casa in Scozia: +150% in soli cinque giorni». Ma si parla anche della possibilità di cantieri bloccati non solo per mancanza di

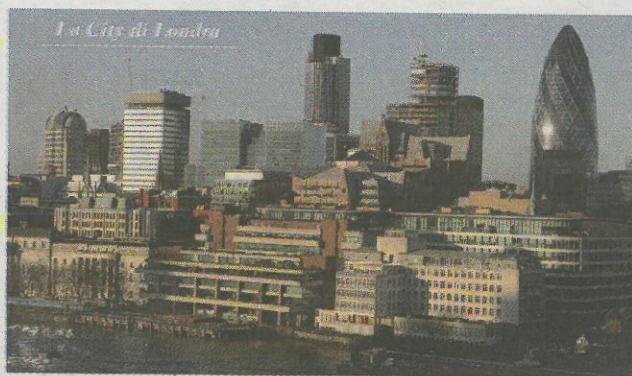
acquirenti ma anche perché i costi delle costruzioni potrebbero salire fino al 15%; finora infatti i materiali da costruzione importati erano esenti da dazi e tasse, ma in futuro chissà. E, secondo la Federazione dei Master Builders

dal referendum sulla permanenza o meno nella Ue sono le società di sviluppo che operano sul mercato londinese, le cui azioni sono crollate del 25% un'ora dopo l'apertura dei mercati il 24 giugno». Insomma il peggio del peggio, al

punto che nemmeno la debolezza della sterlina potrebbe riequilibrare la situazione, almeno fin quando l'incertezza la farà da padrona.

«La fase peggiore non è però destinata a durare più di 3-6 mesi, durante i quali consiglio ai miei clienti di stare calmi», prosegue Cinel. «Meglio stare alla finestra e, se si è già comprato, non pensare minimamente a vendere se si ha un immobile nelle zone top, da Mayfair a Soho o Belgravia. Più a rischio saranno invece le zone emergenti, tipo Battersea, Clapham o Brixton, che potrebbero accusare il colpo più seriamente, specie in caso di trasferimento di società e banche verso altri lidi. Nel giro di pochi mesi comunque torneranno a prevalere i cosiddetti fondamentali di Londra».

Nel frattempo della caduta potranno approfittare le altre città. «In pole position sono quelle tedesche», sostiene Gianasso, «Francoforte per le strutture finanziarie, Berlino e Monaco per tutte le altre realtà. Molte bene anche Parigi, l'altra metropoli internazionale per eccellenza, e in parte anche Madrid, che grazie ai prezzi bassi ha già visto il deciso ritorno di investitori. Della partita infine potrebbero far parte anche le città italiane, Milano come meta per il business grazie anche al recente successo di Expo e alla realizzazione di nuove zone, Roma preferita da chi è a caccia di residenze di lusso in pieno centro storico». A questo proposito Scenari Immobiliari ha fatto due conti su quale potrebbe essere l'impatto. Il comparto degli uffici a Milano dovrebbe vedere un incremento degli spazi occupati di 60 mila metri quadrati in due anni (10 mila nel 2016, 50 mila nel 2017) rispetto alle stime pre-Brexit, con incremento dei prezzi e dei canoni di locazione del 3-6%. Grazie a ciò potrebbero arrivare in città tra le 5 e le 7 mila persone, tutte con reddito medio-alto, con conseguente aumento della richiesta di abitazioni: +1.100 nel 2016, +1.900 nel 2017 rispetto alla stima pre-Brexit. A Roma gli abitanti in più saranno 1.000-2.000 l'anno (concentrati nel 2017), anche qui con reddito medio-alto. L'aumento della richiesta di abitazioni sarà di 700 unità nel 2016 e di 1.100 nel 2017, con un aumento dei prezzi dell'1,8% nel 2016 e del 3,2% l'anno dopo. Sia a Roma che a Milano si avrà una crescita dei prezzi e dei canoni di circa un punto percentuale in più rispetto alle stime pre-Brexit. (riproduzione riservata)



### QUANTO COSTA COMPRARE CASA NEL CENTRO DI LONDRA...

	Prezzo medio richiesto per tipologia				
	1 camera	2 camere	3 camere	Var 12 m	Var 3 m
Mayfair & Soho	£895.000	£1.700.000	£2.599.000	8,70%	2%
Covent Garden	£912.000	£1.579.000	£2.169.000	0,80%	1,95%
Pimlico	£802,258	£1,470,201	£2,794,133	4,50%	1,85%
Hyde Park	£971,023	£1,626,740	£3,035,583	6,70%	2,10%
Chelsea	£826.000	£1.628.000	£2.655.000	5,80%	2,00%
Kensington	£874.000	£1.519.000	£2.741.000	5,10%	2,05%
Knightsbridge	£1,742,740	£2,384,520	£4,555,639	4,55%	1,85%
Westminster & Belgravia	£793.000	£1.360.000	£2.028.000	5%	1,90%
St. James's	£1,085,870	£2,286,600	£3,936,512	4,55%	1,85%

Fonte: Wire Consulting

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



### ...E NEL CENTRO DI MILANO

	Prezzi di vendita di abitazioni di lusso in euro al mq.			
	Minimo	Massimo	Var 12 m	Var 3 m
San Babila - V. Emanuele	9.500	11.500	-1,15%	0,2%
Montenapoleone - Spiga - Gesù	12.000	18.000	0,6%	0,2%
Moscova - Garibaldi	7.500	11.500	-1,1%	0,7%
Mascheroni - Vincenzo Monti	9.000	11.000	-1,2%	-0,2%
Pagano - Pallavicino	8.000	10.000	-1,6%	-0,4%
Venezia - Duse	11.000	13.000	-2,4%	0,8%
Brera	9.000	13.000	0,5%	0,3%
Via Borgogna - Via Mascagni	8.500	11.000	0,8%	0,2%
Via XX Settembre	9.000	12.000	1,3%	0,7%

Fonte: Wire Consulting

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

(l'Ance locale), potrebbe perfino esserci carenza di lavoratori edili di qualità. «Non a caso», prosegue Ghisolfi, «per il momento i più colpiti