

La mappa del mq di valore

Milano, Vienna, Berlino, Madrid, Brooklyn, Jakarta trainano la ripresa di un settore che sta tornando appetibile. Ecco come calibrare bene rischi e rendimenti

di Elena Correggia

Dai palazzi d'epoca nel centro di una capitale europea alle townhouse di New York fino ai più recenti progetti residenziali in Asia: ecco dove orientarsi per cavalcare l'onda della ripresa, ben calibrando rischio e rendimento.

OTTIMISMO E INVESTIMENTI ALL'OMBRA DELLA MADONNINA

Secondo gli operatori del settore le dinamiche del mercato immobiliare di **Milano** sono più simili a quelle delle metropoli europee rispetto a quanto accade in altre città italiane. Come rivela infatti un rapporto del gruppo Tecnocasa, sul fronte dei prezzi il capoluogo lombardo è **la città che ha perso meno**, specialmente nelle aree centrali. I valori immobiliari dal secondo semestre 2007 fino al primo del 2017 sono infatti diminuiti del 26,3% contro una **media nazionale del 40,3%**. Nello stesso periodo poi le abitazioni situate in centro hanno

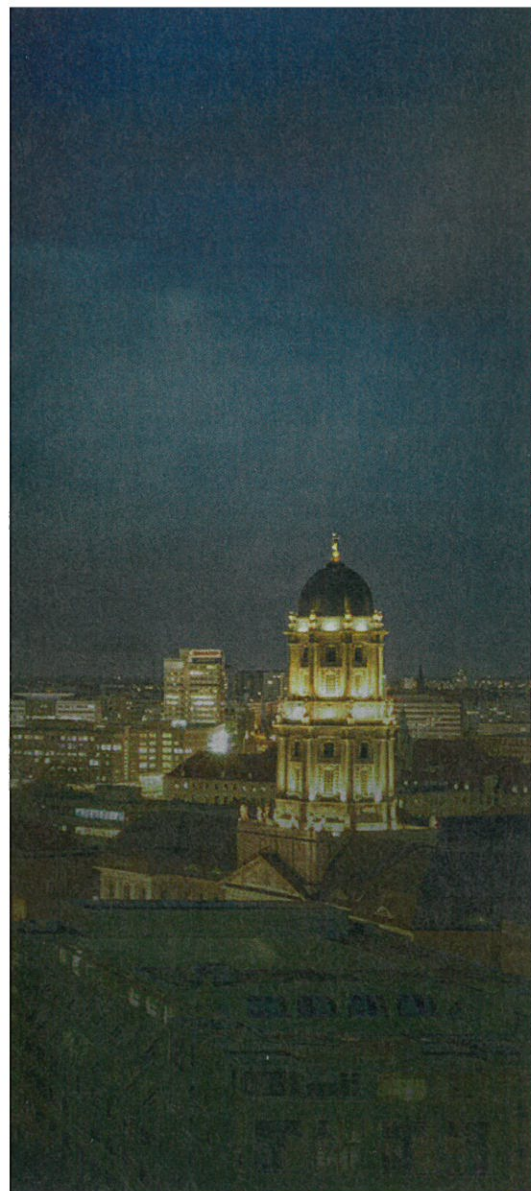
lasciato sul terreno solo il 5,3% del valore. Quanto alle compravendite la crescita dei volumi, pur con ritmi diversi, non si è fermata dal primo trimestre del 2013, anno in cui il mercato a livello nazionale arrancava ancora.

«Milano, fra tutte le grandi città italiane è stata quella che per prima ha intercettato la domanda di immobili nuovi di pregio, dando vita a progetti come Porta Nuova e City Life», afferma **Fabiana Megliola**, responsabile dell'ufficio studi del gruppo Tecnocasa, che sottolinea come la città abbia intuito che la **trasformazione** e la **riqualificazione** sarebbero andate oltre la crisi immobiliare e avrebbero potuto portare una rinascita non solo turistica ma anche demografica, come dimostra anche l'aumento del numero di residenti under 40, attratti dalle prospettive di lavoro e dal fatto di trovarsi davanti a una città con nuovi spazi da vivere.

Per quanto riguarda gli immobili di

pregio la scelta del centro rimane una sicurezza, anche per la rivendibilità. «Il nostro cliente tipo che decide di acquistare a Milano ha un'elevata capacità di spesa (2-3 milioni di euro), un'età media compresa fra 40 e 50 anni, proviene dal mondo della finanza e della moda ed è molto esigente in termini di qualità e caratteristiche del prodotto», spiega **Emanuele Barbera**, presidente di Sarpi Immobiliare. «Richiede quindi un taglio importante, anche di 250-300 mq, in un palazzo d'epoca del centro, a un piano alto, con terrazzi e box. L'ubicazione migliore rimane quella all'interno dell'area C e preferibilmente nelle vie più tranquille e di charme».

Se questa tipologia di immobile rappresenta un'ottima **cassaforte** per mantenere il valore nel tempo, maggiori potenzialità di rendimento sono offerte da tagli più piccoli da affittare per periodi anche brevi a turisti o lavoratori. «Rimanendo sempre nell'area C conserva



MILANO

Quartieri	Prezzi di vendita Euro/mq. (ottobre 2017)		Var.% annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
XXV Aprile	7.200	9.500	1,3
Repubblica	5.500	7.500	1,1
Porta Nuova	8.500	13.000	0,0
City Life	8.300	12.800	0,5
Fiera	5.700	6.700	0,3
Sempione	4.500	7.500	1,2
Bovisa	2.500	2.700	-0,5
Gambara	4.000	4.500	-0,7
Porta Romana	6.000	7.200	0,3
Tortona	6.000	8.500	1,1

Fonte: Centro Studi AbitareCO

BERLINO

Quartieri	Prezzi di vendita Euro/mq. (ottobre 2017)		Var.% annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
Charlottenb.-Wilm.	3.700	7.300	11,9
Friedrichsh.-Kreuzb.	3.900	6.300	4,3
Lichtenberg	2.900	4.800	7,3
Marzahn-Hellersd.	1.900	3.500	4,4
Mitte	4.200	7.500	2,8
Neukölln	2.800	4.800	6,4
Pankow	3.450	5.700	6,6
Reinickendorf	2.250	3.600	8,4
Spandau	2.000	3.700	5,3
Steglitz-Zehlendorf	1.940	5.650	6,2
Tempelh.-Schöneb.	3.100	5.800	13,6
Treptow-Köpenick	2.650	4.500	4,4

Fonte: Centro Studi AbitareCO

un'ottima rivendibilità anche un bilocale da 160 mq in uno stabile degli anni Settanta al primo o al secondo piano, che nel frattempo è possibile frazionare in 3 diverse proprietà da 50 mq e affittare con rendimenti compresi fra il 3% e il 6%, aggiunge Barbera.

Nell'ottica di un investitore interessato al segmento delle nuove costruzioni l'attrattiva di Milano è rappresentata anche dal fatto che nel confronto con altre località europee la città presenta **valutazioni immobiliari convenienti** in termini di prezzi (ancora in leggera discesa -1,2% annuo). «Esiste ancora margine di recupero e per un investitore di medio-lungo periodo questa è una notizia interessante», spiega **Alessandro Ghisolfi**, responsabile del centro studi di AbitareCo. «Anche dal punto di vista dei rendimenti Milano sta scalando la classifica e, dato il rapporto canone/prezzo di vendita, ci sono margini interessanti di miglioramento».

STABILITÀ TEUTONICA, UNA GARANZIA PER IL FUTURO

Un mercato dinamico e sicuro, che ha ancora spazi di crescita futura. Se la Germania rappresenta la più grande e forte economia europea, **Berlino** ne compendia il meglio. «I fondamentali della città sono molto positivi, a partire dall'espansione del business, in primis nel settore tecnologico, dall'incremento dell'occupazione e dalla crescita demografica (solo nell'ultimo anno sono stati registrati quasi 18.500 nuovi residenti) che alimentano la richiesta immobiliare», dichiara **Angelo Cinel**, amministratore delegato di Wire Consulting Italia. «La domanda di abitazioni rimane superiore all'offerta, e ciò contribuisce a sostenere i valori, con un **incremento dei prezzi nel residenziale pari al 10%** negli ultimi 12 mesi e una media triplicata in 10 anni dai 1.750 euro/mq del 2007 ai 3.750 euro/mq di fine 2017».

Berlino ha inoltre investito molto in in-

frastrutture, servizi sanitari e di trasporto pubblico e si conferma una città giovane, con un'ampia popolazione di studenti che hanno a disposizione quattro università, tre istituti d'arte e 18 collegi privati. Si tratta anche di un centro culturalmente vivace e ad alto tasso di creatività, animato dalla presenza di importanti istituzioni museali, atelier d'artisti, gallerie e negozi di design. La domanda dei nuovi residenti si concentra soprattutto nei **distretti centrali o semicentrali** (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg e Charlottenburg-Wilmersdorf), mentre i berlinesi che abitano da più anni in loco stanno lentamente abbandonando le zone centrali per trasferirsi nei più verdi e tranquilli quartieri periferici.

«Un ulteriore incentivo per gli investitori è dato dal fatto che attualmente in città solo il 15% della popolazione possiede case di proprietà e il costo della vita e il valore degli affitti (pur in ascesa con una media di 11 euro/mq al mese fino a 17 euro/mq per Mitte) risulta relativamente econo- ▶▶

mico rispetto agli standard di altre importanti città tedesche ed europee, con buoni rendimenti», commenta **Nicholas Barnes**, responsabile ufficio studi di Chestertons. «L'attività costruttiva procede lentamente e con una domanda che si mantiene ben superiore all'offerta è probabile che la rivalutazione dei capitali investiti e i rendimenti da locazione aumentino ancora del 5-10% nel 2018».

Un limite del mercato immobiliare di Berlino è invece dato dal fatto che chi acquista è animato da motivazioni squisitamente lavorative o di investimento, mentre manca alla capitale tedesca quell'aspetto «emozionale» che anima invece il mercato di alcune casseforti internazionali come New York. Da sapere infine che la contrattualistica in tema di affitti tende a tutelare l'inquilino più del proprietario rispetto alla disciplina di altri Paesi.

A MADRID, DOVE ACCELERA LA RIPRESA

Dopo gli scossoni prodotti dallo scoppio della bolla immobiliare che ha raggiunto nel 2012 il picco negativo di deprezzamento, il mercato spagnolo da un paio di anni sta mostrando chiari segnali di ripresa, sostenuto da un aumento del Pil del 3%, nonostante la disoccupazione sia ancora al 18% contro il 10% della media europea. Nel 2017 le **compravendite immobiliari sono aumentate del 50%** rispetto all'anno precedente con un incremento medio dei valori del 3,7% e la percentuale degli acquirenti stranieri ha sfiorato il 70%. Il rafforzamento dell'economia e l'aumento della popolazione si riverberano positivamente su **Madrid**, che nel 2017 ha visto aumentare del 19% il numero delle compravendite e del **20% i prezzi medi** di vendita. La crescita ha coinvolto soprattutto alcuni quartieri come Chamberi, Chamartin, Hortaleza e Salamanca. In quest'ultima elegante zona residenziale, sede delle principali ambasciate, i prezzi medi sono risaliti a 8mila euro/mq, recuperando in pratica i valori pre-crisi. Se il lusso si è già riposizionato non così per il resto del mercato, anche di buona qualità. In centro città la media dei prezzi si attesta sui 2.160 euro/mq, ancora del 20% circa sotto le cifre raggiunte nel 2007. Anche la domanda di locazioni è incrementata e i valori dei canoni sono saliti del 26% negli ultimi 10 anni.

«Madrid non è solo scelta come investimento puro ma grazie alla qualità della vita tende a essere sempre più apprezzata

MADRID

Quartieri	Prezzi di vendita Euro/mq. (ottobre 2017)		Var.% annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
Chamartin	7.000	15.000	7,8
Chamberi	8.300	12.800	8,5
Hortaleza	5.000	10.500	7,9
Centro	4.700	8.300	5,9
Salamanca	3.500	8.000	6,9
Moncloa Aravaca	5.000	7.800	8,8
Barajas	4.000	7.000	5,9
Ciudad Lineal	4.000	6.000	6,5
Retiro	3.500	5.300	7,8

Fonte: Centro Studi AbitareCO

VIENNA

Quartieri	Prezzi di vendita Euro/mq. (ottobre 2017)		Var.% annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
Innere Stadt	10.500	17.700	9,4
Dobling	3.950	5.950	3,2
Josefstadt	4.200	5.800	6,8
Neubau	4.200	5.600	5,7
Alsergrund	3.900	5.500	4,1
Hietzing	3.950	5.250	2,8
Wahring	3.400	5.200	2,5
Wieden	3.650	5.150	6,5
Leopoldstadt	3.450	4.950	8,8
Landstrasse	3.600	4.950	7,5

Fonte: Centro Studi AbitareCO

PARIGI

Quartieri	Prezzi di vendita Euro/mq. (ottobre 2017)		Var.% annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
1° Vendôme / Les Halles	7.800	17.800	3,5
2° Sentier	6.900	14.400	6,8
3° Le Marais	7.600	15.300	4,3
4° Saint Gervais	9.500	12.000	2,8
4° Notre - Dame	8.700	12.800	4,4
6° Odéon	13.000	17.000	2,8
7° Les Invalides	12.000	18.000	4,4
8° Champs Elysées	11.000	17.500	2,1
8° Faubourg du Roule	10.000	16.000	3,2

Fonte: Centro Studi AbitareCO

come meta per trasferirsi a vivere, cosa che ha stimolato negli ultimi anni la domanda, in particolare nel segmento del lusso», precisa Cinel. A incentivare gli investitori stranieri è inoltre stata l'introduzione, a partire dal settembre 2013, del **golden visa**, che consente ai cittadini extra Ue di disporre di permessi di soggiorno e facilitazioni per ottenere la residenza permanente in Spagna nella

misura in cui investono capitali nel settore immobiliare (e anche in altri settori). «La capitale spagnola rappresenta quindi una piazza dalle prospettive interessanti, ma per chi si attende una rivalutazione il consiglio è quello di investire in un'ottica tuttavia di **medio-lungo periodo**, evitando di impiegare capitali di cui si potrebbe avere necessità a più breve termine», aggiunge Cinel. ▶▶

**VARIAZIONE % MEDIA
ANNUA DEI PREZZI**

MADRID	7,3
BERLINO	6,8
VIENNA	5,7
PARIGI	3,8
MILANO	-1,2
LONDRA	-3,1

Fonte: Centro Studi AbitareCO

**RENDIMENTI ANNUI
LORDI IN %**

MADRID	5,2
BERLINO	4,9
MILANO	4,2
PARIGI	2,9
VIENNA	2,8
LONDRA	2,7

Fonte: Centro Studi AbitareCO


LONDRA

Quartieri	Prezzi di vendita Euro/mq. (ottobre 2017)		Var.% annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
Kensington/Chelsea	14.600	25.000	-3,2
Westminster	14.000	25.000	-3,3
Hammersmith/Fulham	12.000	23.000	-2,5
Camden	10.000	15.000	-3,2
Islington	8.000	9.000	-3,6
Whitechapel	10.000	11.000	-2,5
Greenwich	5.000	6.500	-3,6
Clapham	7.800	11.500	-3,5
South Bank	10.000	23.000	-1,9

Fonte: Centro Studi AbitareCO

A Londra torna il sereno

Benché l'incertezza sulle condizioni di uscita della Gran Bretagna dall'Unione europea rappresenti una criticità anche per i professionisti dell'immobiliare, gli operatori non mettono in dubbio il mantenimento del ruolo di **Londra** quale «cassaforte» nel lungo periodo per i capitali internazionali. Se a ciò si aggiungono i prezzi ancora in discesa e la sterlina debole, c'è chi suggerisce che questo sia un momento opportuno per acquistare con un pur contenuto grado di rischio, ma attenzione agli esiti della Brexit.

In Central London i prezzi medi sono scesi dello 0,7% nel gennaio scorso (contro -6,7% nel gennaio 2017), una riduzione modesta che, secondo gli analisti di Knight Frank, conferma come il declino registrato negli ultimi 20 mesi si stia assestando verso una **stabilizzazione**. Una svolta per le dinamiche della domanda e dell'offerta nel centro si è verificata nel 2017 in quanto è stato l'anno in cui, dopo tre successive riduzioni, il rapporto fra nuovi acquirenti e nuove proprietà è risalito e il calo dei prezzi si è fatto più modesto.

A Chelsea i prezzi medi sono scesi a gennaio dell'1,9% contro le riduzioni a doppia cifra di 12 mesi fa. In altri quartieri è già ritornato il segno positivo, trainato anche dalla presenza di nuovi progetti immobiliari di primo livello e da interventi di rigenerazione urbana. È il caso ad esempio di **Marylebone**, che a gennaio ha segnato il più significativo aumento di prezzi del centro, pari a 5,5%, mentre Mayfair e Kensington sono cresciute rispettivamente dello 0,8% e dello 0,7%.

Per Knight Frank le proprietà di prestigio nell'area di Central London manterranno prezzi sostanzialmente stabili nel 2018, con un complessivo lieve aumento dello 0,5%, ma la stima è di un incremento del 13,1% nei prossimi 5 anni.

INNOVAZIONE E NATURA, IL MIX VINCENTE DI VIENNA

Le importanti trasformazioni urbanistiche avviate negli ultimi anni hanno incrementato l'offerta di nuove abitazioni a **Vienna** rendendola una delle capitali più interessanti a livello immobiliare.

«La riqualificazione si sta attuando attraverso la costruzione di due nuove linee di metropolitana, la riconversione di un'area industriale dismessa vicino all'Università in residenze per studenti e abitazioni e la sempre maggiore attenzione nel coniugare residenze e verde pubblico», spiega Ghisolfi. «A beneficiarne sono stati i prezzi di vendita che, dopo un periodo di discesa negli anni più bui della crisi, hanno sempre tenuto e sono cresciuti, anche con incrementi a due cifre come nel 2012 (+15,7%). La media dell'incremento dei prezzi è stata di **oltre il 7% annuo** negli ultimi 5 anni, fra le più alte d'Europa». «Nel 2017 la capitale austriaca è stata eletta per l'ottava volta consecutiva la **città più vivibile al mondo** secondo la classifica formulata dalla società di consulenza Mercer», sottolineano dall'agenzia immobiliare Marschall di Vienna. «Fra i criteri che la rendono una meta appetibile anche per gli investitori sono senz'altro il basso tasso di criminalità, l'ottima rete di infrastrutture e servizi di trasporto pubblico, la stabilità politica ed economica, la posizione geografica nel cuore dell'Europa e porta d'accesso verso i Paesi dell'Est, la bassa fiscalità per le ➤»

plusvalenze finanziarie, la presenza della sede di numerose organizzazioni internazionali e l'attrattiva quale località turistica e culturale». La città sta sperimentando una crescita costante che la porterà in poco tempo a raggiungere i **2 milioni di abitanti**, un fattore che alimenta la forte richiesta di appartamenti, anche in locazione. «Un investitore non ha difficoltà a trovare un buon locatario in breve tempo e sulle nuove abitazioni non vi sono neppure le limitazioni sul canone che riguardano invece le proprietà costruite prima del 1945», spiega **Elisabeth Rohr**, proprietaria dell'omonima agenzia di intermediazione immobiliare e segretario generale di Cepi (European association of real estate profession).

«Attualmente i **prezzi di vendita sono stabili** con una leggera tendenza all'incremento e per le nuove abitazioni oscillano in media fra 4mila e 8.500 euro/mq. I canoni mensili di affitto per appartamenti completi di dotazioni possono arrivare fino a 16 euro/mq, mentre i rendimenti oscillano fra il 2% e il 4% circa». I distretti che Rohr consiglia maggiormente per l'acquisto sono quelli compresi fra il 2 e il 9, appena fuori dal Ring che circonda il centro storico, ma è da tenere d'occhio anche il distretto 10, il quartier Belvedere, situato fra l'omonimo castello barocco e la nuova grande stazione centrale (che ha unificato la stazione del Sud e la stazione dell'Est diventando un nodo strategico per le destinazioni internazionali). Nell'area in forte trasformazione è stato avviato il primo, avveniristico progetto residenziale disegnato in Austria da **Renzo Piano** e sviluppato da Signa.

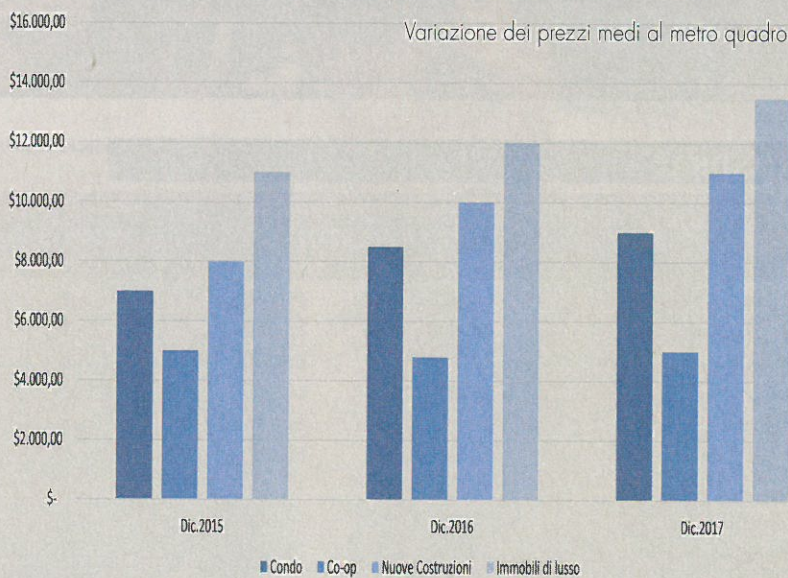
Se è vero che la crescita dei valori non potrà replicare a lungo la performance di incrementi avvenuta di recente, Vienna si conferma tuttavia un ottimo indirizzo dove «parcheggiare» i capitali in tempi di forte incertezza. Inoltre, come suggerisce il report annuale di PwC e Urban Land Institute sui trend emergenti in Europa, il mercato residenziale della città presenta anche segmenti ancora da sviluppare come quello delle residenze per studenti, che offre buoni rendimenti e vedrà a breve lo sviluppo di nuovi progetti.

DOVE MORDERE LA GRANDE MELA

New York non è solo Manhattan, dove i limiti di spazio per costruire e i prezzi stellari stanno spingendo costruttori e investitori a guardare altrove. In primis



BROOKLYN, NY



Fonte: Centro Studi Wire Consulting

a **Brooklyn** e soprattutto ai suoi distretti non ancora così «cool», ma con le carte in regola per diventarlo nei prossimi anni.

«Le zone di Downtown e di Williamsburg rappresentano da tempo la Brooklyn più turistica, un'alternativa a Manhattan per chi preferisce uno stile di vita meno frenetico ma dello stesso livello e qui si continua a vendere molto, benché i prezzi raggiungano già cifre importanti di 12-14mila dollari/mq», continua Cinel. «Le aree invece consigliabili ora sono quelle di Flatbush, East Flatbush, Greenwood, Sunset Park, Bedford-Stuyvesant, Bushwick e Ocean Hill, dove registriamo una domanda in forte ascesa e che continuerà così nei prossimi tre anni con **tassi di crescita dal 100% al 400%**». La

richiesta è alimentata da residenti ma anche da investitori e imprenditori edili che acquistano un'intera palazzina di 3 o

4 appartamenti per un milione di dollari e la mettono a reddito. Poiché qui i valori degli affitti sono cresciuti maggiormente rispetto ai prezzi i ritorni risultano molto interessanti, del 5-6% netto, contro la redditività da locazione del 2,5-3% di Manhattan. Ma anche i prezzi proseguono la corsa e i valori a Flatbush sono passati in un anno da 5.400 dollari/mq ai 6 mila dollari/mq del 2017 con potenzialità ulteriori molto buone. «Benché queste aree abbiano ancora un profilo modesto, per osmosi sono destinate a crescere con multipli interessanti e a raggiungere i valori di Downtown nell'arco di 10-15 anni», conclude Cinel.

IL PORTOGALLO CHE PIACE AI PENSIONATI E NON SOLO

L'introduzione del golden visa per gli investitori extra europei e le agevo- ►►

Il mare d'inverno degli over 65

Ottimo clima, ritmi rilassati, qualità della vita alta ma a prezzi abbordabili, con tutti i comfort per svernare offerti da una città italiana, raggiungibile da casa in un'ora di aereo o poco più.

Sono questi i punti di forza che stanno incrementando l'interesse per l'acquisto di seconde abitazioni in alcune città turistiche del **Sud Italia** da parte di una clientela di fascia medio-alta, con un'età media che va dai 65 anni in su, proveniente da grandi città del Nord. Soggetti che rappresentano ora il 78% degli acquirenti contro il 22% di clienti locali. A rivelarlo è una indagine di mercato condotta da Sarpi Immobiliare, che sottolinea come l'abitazione ricercata da questi acquirenti sia principalmente composta da 3 locali per 90/100 mq circa, situata in centro città o in posizione panoramica, caratterizzata da sala da pranzo con cucinino, 2 camere e 1 o 2 bagni, tale da poter permettere loro di ospitare personale di servizio o nipoti.

A essere privilegiate sono le località che dispongono di maggiori servizi come l'aeroporto e un ospedale nelle estreme vicinanze. Fra queste **Siracusa**, dove un appartamento ristrutturato in posizione centrale o in palazzo signorile d'epoca ha un prezzo medio compreso fra 3 e 4mila euro/mq. Stessi prezzi per **Cagliari**, mentre a **Lecce** e ad **Alghero** il valore oscilla da 2 a 3mila euro/mq. Il costo medio dell'investimento va dai 180mila ai 300mila euro e si spinge oltre i 300mila solo in caso di acquisto di ville o grandi appartamenti.

lazioni fiscali previste per un periodo di 10 anni a favore di chi vive in Portogallo per almeno 6 mesi all'anno (esenzione fiscale per i redditi, pensioni comprese, prodotti fuori dal Paese e aliquota ridotta al 20% per il reddito da lavoro prodotto all'interno) sono fra le principali ragioni che stanno imprimendo un inaspettato dinamismo al mercato immobiliare di **Lisbona**. Un settore trainato in particolare dall'ondata di cinesi e di francesi che negli ultimi 2-3 anni hanno investito nell'acquisto e nella ristrutturazione di storici palazzi del centro. Fra i quartieri più quotati per queste tipologie residenziali ci sono il Chiado, un tempo luogo di ritrovo di intellettuali e scrittori e gli eleganti quartieri di Estrela e di Lapa, ma crescono ora le richieste anche per la zona antica di Alfama che s'inerpica con il suo dedalo di viuzze fino al Castello e

MERCATO IMMOBILIARE DI JAKARTA

AFFITTO MENSILE	Media	Range
Appartamento (1 camera da letto) in Centro città	385 euro	238- 595 euro
Appartamento (1 camera da letto) fuori dal centro	202 euro	118 - 297 euro
Appartamento (3 camere da letto) in centro città	1.217 euro	773 - 1.828 euro
Appartamento (3 camere da letto) fuori dal centro	480 euro	297- 713 euro
PREZZI DI VENDITA		
Prezzo di acquisto al mq di un appartamento in centro città	1.860 euro	1.189- 2.556 euro
Prezzo di acquisto al mq di un appartamento fuori dal centro città	859 euro	595 - 1.189 euro

Fonte: Chestertons

per le nuove aree lungo il fiume Tago. I prezzi per le proprietà di pregio sono già saliti fino a 5-6mila euro/mq con punte di oltre 10mila euro/mq per alcuni edifici di maggior pregio storico dotati anche di giardini. I canoni di affitto per il segmento di primo livello oscillano da 1.800-2mila euro al mese fino a 5mila. Valori comunque ancora appetibili per gli acquirenti stranieri, mentre più difficili da avvicinare per molti portoghesi, che tendono ad allontanarsi dal centro, alimentando la domanda e le opportunità di sviluppo per altre aree della città.

«Chi è entrato qualche anno fa nel mercato di Lisbona ha già visto rivalutare il suo capitale mentre sul lungo termine la città può rappresentare maggiormente una scommessa, ma dalle prospettive sicuramente interessanti», commenta **Jelena Cvjetkovic**, responsabile delle affiliazioni internazionali per Savills. «Se infatti il clima piacevole tutto l'anno, il costo ancora basso della vita e le facilitazioni fiscali rappresentano variabili in grado di attirare un pubblico di acquirenti più anziani, Lisbona sta cercando allo stesso tempo di richiamare una crescente porzione di millennial, anche grazie agli incentivi creati di recente dal governo nazionale per stimolare il settore delle nuove tecnologie. Le giovani generazioni a livello globale stanno infatti orientando le proprie preferenze verso la vita in città e a beneficiarne saranno quei centri urbani in grado di assicurare un buon clima d'investimento e la trasparenza del mercato».

PIÙ AGGRESSIVI A ORIENTE

Chi è infine disposto ad alzare un poco l'asticella del rischio a fronte di un investimento con un più spiccato profilo di rendimento dovrebbe valutare le opportunità offerte dalla capitale dell'Indo-

nesia, **Jakarta**. «Per il 2018 ci si attende una crescita dell'economia del Paese di oltre il 6% e l'espansione demografica della popolazione, che nella città ha già superato i 10 milioni di residenti, segnala la necessità di fronteggiare una forte carenza di abitazioni», spiega Barnes.

La classe media sta aumentando numericamente in modo cospicuo, migliorando di conseguenza le proprie capacità di spesa, mentre diversi progetti infrastrutturali sono in corso per potenziare i collegamenti all'interno e fuori dalla città (come per esempio le nuove linee di metropolitana leggera fra la capitale e i sobborghi e la linea ferroviaria ad alta velocità fra Jakarta e Bandung). L'ambiente politico si sta stabilizzando e il governo mostra un atteggiamento più aperto nei confronti dei privati. Dal 2015 gli stranieri, purché residenti, hanno il diritto di possedere terreni in Indonesia. Non è tuttavia possibile per gli stranieri essere titolari della piena proprietà (definita Shm) che spetta solo a chi ha la cittadinanza. Agli stranieri è offerto il diritto di utilizzo di una proprietà (Shp) che rappresenta essenzialmente un affitto, titolo concesso di solito per 25 anni ma estendibile per altri 50.

«Se è vero che i prezzi nel mercato residenziale secondario sono scesi di oltre il 25% dal 2014, il **mercato delle abitazioni di pregio è invece cresciuto del 10%** all'anno negli ultimi due anni», conclude Barnes. «Il ventaglio di progetti di sviluppo immobiliare di alto livello è piuttosto ampio e i primi segnali dimostrano che esiste una domanda. Se quest'ultima si estenderà sarà in grado di sostenere la crescita nei prossimi due anni, anche se non più con tassi a doppia cifra. Rimane tuttavia il rischio che l'offerta superi le dimensioni della domanda, indebolendo i prezzi».