

I VOSTRI SOLDI

Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ  PRIVATA

DI TERESA CAMPO E PAOLO CABONI

Allen & Overy rafforza il team dedicato al real estate

Lo studio legale Allen & Overy rafforza la squadra del real estate con l'ingresso di Carlo Merisio, proveniente da Freshfields Bruckhaus Deringer. Merisio, avvocato, avrà base a Milano. Specialista del settore immobiliare con esperienza anche a livello internazionale, segue per lo più trasferimenti immobiliari di tutte le asset class, strutturati come deal, joint venture, apporti, oltre che operazioni di sviluppo, sale&lease-back e locazioni.

Nomisma e Gabetti insieme per riqualificare le ex centrali Enel

Spetterà a un gruppo di lavoro coordinato da Nomisma e composto da Gabetti Agency, Crif, studio legale immobiliare ErreLegal e studio notarile Israel Terrenghi, la valorizzazione delle ex centrali turbogas di Carpi e Camerata Picena, di proprietà di Enel Produzione, già adibite alla produzione di energia elettrica. Grazie alla vicinanza ad autostrade e aeroporti, entrambe si prestano alla trasformazione a uso logistico e industriale. A oggi sono 21 gli impianti che Enel vuole dismettere e che possono essere rigenerati.

La Sardegna pensa a un nuovo porto per i maxi-yacht finanziato dai cinesi

Un progetto da 60 milioni di euro, ma soprattutto la creazione di un'infrastruttura da 600 posti barca, che trasformeranno lo scalo in un punto d'approdo di alto livello. Sono i numeri del porto turistico di Cala Gonone, che sarà ampliato e reso fruibile ai proprietari dei maxi-yacht. Nei giorni scorsi il sindaco di Dorgali (comune dove è ubicata la nota località turistica), si è recato a Pechino, in Cina, dove ha incontrato i responsabili della società China Harbour engineering company Ltd, ai quali ha illustrato il progetto. In primavera i tecnici della società cinese arriveranno in Sardegna per tentare di aggiudicarsi la realizzazione dell'opera. Per la nota località turistica della provincia di Nuoro, la realizzazione dell'opera rappresenterebbe un volano allo sviluppo del settore turistico e non solo. (riproduzione riservata)

Berlino Mercato residenziale sempre interessante, ma solo per le case di pregio: costano la metà rispetto alle altre capitali Ue

UN LUSO LOW COST

LE ZONE DI BERLINO AD ALTO POTENZIALE

Prezzi di vendita in euro/mq (2015)

Zona	Minimo	Massimo	Var. annua prezzi medi
Mitte	786	3.550	15,0%
Tiergarten	2.000	4.000	10,5%
Wedding	1.600	1.700	12,0%
Friedrichshain-Kreuzberg	1.599	3.500	12,5%
Pankow	1.200	3.263	13,0%
Prenzlauer Berg	2.000	3.000	13,0%
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.277	4.688	10,5%
Grünwald	3.000	8.000	10,0%
Steglitz-Zehlendorf	1.213	3.921	8,0%
Neukölln	1.201	2.785	16,0%

Fonte: CentroStudi Wire Consulting

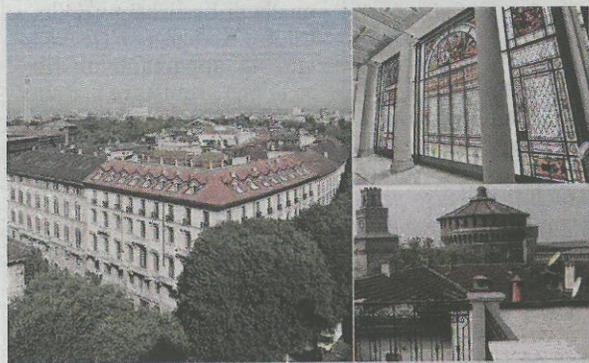
di Teresa Campo

Riparte dal lusso per (quasi) tutte le tasche l'appello del mattone residenziale berlinese per gli investitori real estate.

Tramontati infatti gli anni d'oro delle abitazioni a prezzi stracciati che si rivalutavano in un batter d'occhio, oggi il mercato va maneggiato con molta più cura. Il punto di svolta l'ha segnato lo scorso anno la reintroduzione dell'equo canone che

ha calmierato gli affitti di mercato, e di conseguenza anche i prezzi di vendita. Per gli stranieri che comprano casa è infatti importante poter mettere a reddito l'immobile

(continua a pag. 56)



a pochi passi dal Duomo, dal Castello Sforzesco e da Brera

Piazza Castello, Via Quintino Sella 2

Vendiamo gli ultimi appartamenti accanto al Castello Sforzesco.
SCONTI PARTICOLARI PER CHIUSURA CANTIERE!

CHIAMACI 02 880831
UFFICIO VENDITE
da Lunedì a Sabato: 9:30 - 12:30

Filcasa
LA CASA GARANTITA

Valore Reale SGR S.p.A. Fondo Atlantis Immobiliare
Classe Energetica: APE C - 65,85 Kw/mq

www.filcasaimmobili.it

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

Berlino

(segue da pag. 55)

acquistato, e la piazza tedesca era senz'altro interessante sotto questo profilo: sia per ragioni culturali sia per la consistente percentuale di popolazione giovane, la quota di proprietari della propria casa resta molto bassa a, inferiore al 50% contro l'80% circa dell'Italia, per cui il mercato degli affitti è ampio e dinamico. L'introduzione dell'equo canone pone però un tetto al livello degli affitti che frena non solo i rendimenti, ma anche le potenzialità di rivalutazione del bene.

La piazza immobiliare berlinese resta comunque interessante, con una domanda in crescita sia in affitto che in acquisto, e questo grazie a una serie di fattori positivi: la città sta acquistando sempre maggiore importanza, i redditi dei cittadini sono in aumento perché non ancora del tutto allineati a quelli del resto della Germania (o almeno dell'ex blocco dell'Ovest) e gli investitori stranieri non mancano. Il resto lo fanno la crescente reputazione della città come centro tecnologico, la stabilità economica e politica del Paese, nonché le grandi aree ancora disponibili per lo sviluppo immobiliare. «Proprio grazie a tutti questi elementi, nel periodo che va dal 2006 al 2013, Berlino ha visto una rivalutazione media del residenziale del 126%», spiega Angelo Cinel, amministratore delegato della società di consulenza e intermediazione Wire

Investimenti 2015 al top

Anno record per gli investimenti nel mattone residenziale in Germania. Nel 2015, il valore complessivo delle transazioni ha superato i 24 miliardi di euro, l'89% rispetto in più rispetto all'anno precedente e più del doppio rispetto all'ammontare medio degli ultimi dieci anni. A incidere, come rileva un'analisi di Bnp Paribas Real Estate, è stato soprattutto il gran numero di operazioni straordinarie andate in porto, con il passaggio di mano di sei portafogli del valore di oltre 500 milioni di euro ciascuno. La più importante riguarda l'acquisizione della società Gagfah da parte di Deutsche Annington per poco meno di 8 miliardi, dando vita al colosso immobiliare Vonovia, oltre alla cessione di Süddeutsche Wohnen per circa 1,9 miliardi, o l'acquisto da parte di Patrizia Immobilien di 13.500 unità residenziali, così come l'acquisizione da Leg Immobilien di 13.800 unità da parte di Vonovia. Il prezzo medio per unità supera di poco i 68 mila euro. Quanto ai prezzi al metro quadro si va dai 1.200-1.600 euro al metro quadro degli immobili usati ai 3.200-4.500 dei nuovi sviluppi nelle maggiori città del Paese, valori in ogni caso decisamente inferiori a quelli delle piazze italiane e in grado quindi di consentire investimenti interessanti a fronte di capitali abbastanza contenuti. Non solo. Il valore degli immobili residenziali sembra destinato a crescere in Germania negli anni a venire decretando così il successo della scommessa grazie alla costante forza della domanda sia interna che internazionale. A dominare la scena, sarà la trattativa in atto da parte di Vonovia per l'acquisizione di Deutsche Wohnen: nel caso in cui si dovesse arrivare alla firma dell'accordo, il volume delle transazioni a fine anno supererà ancora una volta i 20 miliardi di euro. In caso contrario, le previsioni di Bnp parlano comunque di un volume delle transazioni superiore agli 11 miliardi di euro, pari alla media degli ultimi dieci anni.

Consulting, «una rivalutazione che prosegue ancora oggi, e al ritmo del 15% l'anno. Ma solo in alcune zone». Se l'introduzione dell'equo canone incide significativamente sugli affitti medio bassi, non così accade infatti nel segmento degli immobili di maggior valore, anche

i margini di apprezzamento possono essere ancora consistenti. Anche in questa fascia di mercato, infatti, i prezzi medi delle abitazioni sono ancora relativamente bassi rispetto a quelli delle altre capitali europee, anzi, non sono nemmeno paragonabili a quelli di metropoli come Londra, Parigi, Ginevra, New York, dove di fatto non esistono possibilità di investimento per gli stranieri con budget inferiori al milione».

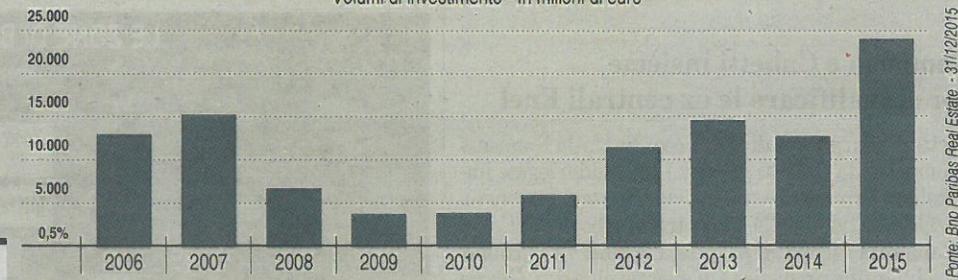
Ma come strutturare l'investimento se si decide di scommettere sulla capitale tedesca? Partendo dal cosa, poiché si tratta di acquisti a fini di investimento, l'ideale è scegliere i tagli immobiliari più richiesti dal mercato, cioè più liquidi, e quindi bilocali e trilocali, da 50 a 70-80 metri quadrati, possibilmente nuovi o ristrutturati a nuovo. Sconsigliati gli appartamenti non o solo parzialmente ristrutturati: si tratta spesso

piuttosto che due così così, ovvero meglio un investimento da 250-300 mila euro che due da 120-150 mila», aggiunge Cinel, «perché il più caro ha sicuramente maggiori potenzialità di rivalutazione».

Seguendo questi criteri, il budget medio necessario, a seconda delle zone, si aggira appunto tra 250 e 350 mila euro visto che il prezzo medio si attesta sui 5.000 euro al metro quadro. L'ottica di investimento consigliata è di almeno 3-5 anni, «periodo in cui ci si aspetta che questa tipologia di immobili si apprezzi al ritmo del 3-5% l'anno», sostiene Cinel. «La crescita media dei canoni di affitto è invece del 16% annuo con picchi del 20% se si considerano le locazioni a uso foresteria. Quanto al rendimento, per gli immobili di fascia alta la media è del 4% netto prima delle tasse». Queste ultime sono a scaglioni, da 0 al 42%, con esenzione dei primi 8 mila euro. A fron-

GLI INVESTIMENTI NEL RESIDENZIALE TEDESCO

Volumi di investimento - In milioni di euro



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Bnp Paribas Real Estate - 31/12/2015

se non necessariamente di lusso. «Berlino si conferma tra le città europee più interessanti per gli investimenti immobiliari anche nel 2016», conferma Cinel, «e questo soprattutto nel mercato medio-alto dove

di edifici di epoca sovietica, in genere di scarsa qualità, che possono riservare cattive sorprese per quanto riguarda per esempio impianti e materiali. «In generale, il consiglio è di acquistare un bell'appartamento

te di 14-15 mila euro di canoni annui l'imposta locale è del 14% sulla quota che eccede 8 mila euro. Ovviamente le rendite saranno poi tassate anche in Italia tramite la dichiarazione nel modello RW.

Continua la ripresa dei fondi del mattone quotati

di Teresa Campo

Dopo tanto correre, i fondi del mattone tirano il fiato, mantenendosi comunque sempre in crescita per il settimo mese consecutivo. Nel mese di gennaio infatti l'indice Bnp Paribas Reim dei fondi immobiliari quotati ha fatto registrare una sostanziale stabilità, attestandosi a quota 158,14, in progresso dello 0,17% rispetto a dicembre. Il rialzo, anche se modesto, è comunque decisamente migliore rispetto alle performance di altre asset class. Nello stesso periodo il Ftse Mib è cresciuto soltanto del 0,7%, mentre l'indice Epra dei fondi immobiliari europei ha accusato una flessione del 5,8%. Per valutazioni più accurate tuttavia è necessario aspettare i resoconti 2015 di tutti i fondi del mattone:

le performance attuali sono infatti ancora calcolate sulla base dei Net asset value al 30 giugno 2015. Anche se non aggiornato con gli ultimi valori, però, il Nav attuale dei fondi quotati tiene comunque conto delle distribuzioni dei dividendi e delle restituzioni di capitale effettuate. Sulla base dei dati oggi a disposizione, lo

sconto tra quotazioni di borsa dell'indice Bnp Paribas Reim e Nav si è ulteriormente ridotto, attestandosi al 36,97%. La capitalizzazione di borsa si è ridotta a 1.923 milioni, sempre a fronte di 23 fondi immobiliari quotati e di scambi in leggero calo. A questo punto l'indice dei fondi del mattone tricolore si è pressoché riportato sui massimi precedenti, toccati nel marzo 2014, e lo stesso ha fatto lo sconto tra quotazioni e Nav. Per quanto riguarda il trend atteso a febbraio, le turbolenze dei mercati delle ultime settimane, che non hanno risparmiato i titoli immobiliari, uniti ai Net asset value che emergeranno dai bilanci 2015, potrebbero momentaneamente arrestare il periodo positivo del comparto, e forse anche portare a una fase di ripiegamento. Il tutto senza però intaccare le prospettive di medio termine che, alla luce del leggero miglioramento dell'economia in atto, restano di segnale positivo. (riproduzione riservata)

Quanto al dove acquistare, una delle zone più interessanti è Prenzlauer Berg, nel distretto di Pankow: parte della ex Berlino est, è il quartiere simbolo della riunificazione ed è diventata una zona alla moda, una specie di Soho new-yorkese. A Prenzlauer Berg in media le abitazioni si rivalutano del 13% e appena inferiore, del 9-11% annuo, nelle aree limitrofe più esterne. Un'altra zona interessante del centro di Berlino, oltre ai classici quartieri di Mitte, Charlottenburg e Friedrichshain-Kreuzberg, è quella di Kreuzberg - Kölln, a est, tra Kreuzberg e Neukölln. Qui un appartamento libero si può acquistare per circa 1.700-1.800 euro al metro quadrato, ma le abitazioni di lusso in posizione privilegiata, sia in edifici storici che di nuova costruzione, partono dal valore di 5.500 euro al metro quadrato, per arrivare a superare anche quota 10 mila euro nel caso di attici con finiture di lusso. (riproduzione riservata)

INDICE DEI FONDI ANCORA IN SALITA

Dati aggiornati al mese di gennaio 2016



GRAFICA MF-MILANO FINANZA