

di Teresa Campo

Se qualcuno si aspettava prezzi da saldo, per ora è andato deluso. A un anno dal voto pro Brexit il mattone londinese è in raffreddamento, ma non è certo il grande freddo del post fallimento di Lehman Brothers. Anzi, sbandamento iniziale a parte, peraltro abbastanza contenuto, nell'ultimo periodo si sono visti perfino dei miglioramenti. Il fuoco però cova sotto la cenere, così che addetti ai lavori, investitori e analisti guardano al mercato tutto sommato piuttosto guardinghi. E questo nonostante le previsioni di medio lungo termine siano in realtà positive: secondo uno studio di Bnp Paribas Real Estate nel periodo 2017-2020 il prezzo medio del mattone residenziale britannico crescerà del 2,5% all'anno, ovvero 21 mila sterline in più (circa 24 mila euro) su una casa di valore medio. Non molto all'apparenza, ma come sempre la media tiene conto di realtà molto diverse tra loro: dal modesto incremento tra lo 0,5 e l'1,5% di Scozia e Irlanda del Nord, a quello di zone un po' più calde, come Galles e Midlands, tra il +4 e il +10%, per arrivare agli aumenti superiori

RESIDENZIALE A un anno dalla Brexit analisti positivi sui destini a lungo termine del mercato. Intanto le case registrano una modesta flessione dei prezzi, ma una caduta del 40% delle compravendite

Londra va all'arrocco

IL TREND DEL MERCATO NELLE ZONE DOVE COMPRANO GLI STRANIERI

Analisi sulla variazione annua dei valori immobiliari per zona. Prime Central London Q1,2017 Vs Q1,2016

	Variazione valori di vendita	Valore di vendita al mq (£)	Sconto rispetto al prezzo richiesto	Variazione Numero di transazioni	Var. Immobili disponibili sul mercato
SOUTH KENSINGTON	-5%	17,000	8%	+8%	-8%
WESTMINSTER	-2%	16,000	10%	-40%	+1%
PIMLICO	-2.5%	12,000	9%	-44%	-0.5%
MAYFAIR	+3.5%	23,000	12%	-5%	0%
BELGRAVIA	-8%	22,000	14%	-20%	-3%
KNIGHTSBRIDGE	-7%	23,000	12%	23%	-2%
NOTTING HILL	-6%	14,000	11%	-30%	-10%
HOLLAND PARK	-6.7%	12,500	10%	-35%	-8%
FULHAM	-4%	10,000	9%	-34%	-3%
EARLS COURT	-3.5%	9,900	10%	-35%	-2%
FITZROVIA	8%	20,000	8%	-15%	+6%
SOHO	10%	20,000	8%	-15%	+6%
CHELSEA	-3%	18,000	10%	-20%	+4%

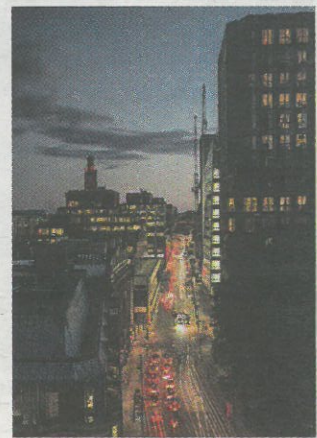
Fonte Centro Studi Wire Consulting

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

al 10% del sud del Paese, vale a dire Londra e dintorni.

Ma se le previsioni sono tutto sommato confortanti, a spaventare è il fatto «che per quanto riguarda la Brexit nulla è ancora accaduto», spiega Giovanni Feltrinelli, dell'agenzia Remax Central a Londra Pimlico, «per cui prevale l'incertezza su quanto potrà accadere, soprattutto nel breve e medio termine».

Per ora comunque, come premesso l'impatto è stato contenuto. Il mercato in realtà aveva cominciato a raffreddarsi già dall'inizio 2016, o meglio a rallentare il trend rialzista in atto dal 2013,



DOSSIER BREXIT

Milano è pronta a diventare capitale Ue della finanza

La prossima implementazione del pacchetto legislativo Mifid2/Mifir, fissata per gennaio 2018, oltre a modificare l'assetto complessivo del mercato unico dei servizi finanziari in Europa, costituisce l'opportunità per completare l'operazione di sistema per Milano piazza finanziaria europea. Nell'ultimo anno, Parlamento, governo centrale e governo regionale si sono attivati con una serie di azioni concertate per modernizzare la piazza finanziaria di Milano e renderla capace di cogliere le inattese opportunità di sviluppo offerte dalla Brexit. Con il Decreto Pagano, entrato nella legge di stabilità 2017, si è aggiornato il programma di rientro dei cervelli, rendendo strutturali i relativi incentivi fiscali e allargando al contempo il pool di potenziali beneficiari della norma. La defiscalizzazione dei redditi da lavoro dipendente e da lavoro autonomo in una misura pari al 50% dell'imponibile lordo per la durata di 5 anni, ha creato le condizioni per il rientro di 40 mila ricercatori, manager e professionisti con un contributo al pil di 500 milioni di euro. L'apertura del provvedimento alle eccellenze internazionali, insieme all'innovativa flat tax di 100 mila euro per i nuovi «residenti non domiciliati», ha di fatto posto al centro della strategia il capitale umano. Si tratta di una scelta coerente con la struttura dell'industria dei servizi finanziari, i cui fattori di produzione, capitale e talento, si equivalgono. Successivamente, il Decreto Legge Salvarisparmio ha stabilito le linee guida del programma nazionale di educazione finanziaria, per ridurre quelle asimmetrie informative che ancora impediscono la piena efficienza operativa del mercato finanziario italiano. Infine, il po-

tenziamento del ruolo dell'Anac va nella direzione di promuovere la cultura della legalità, e trasmettere agli investitori internazionali un impegno fattivo contro i costi occulti della corruzione e le inefficienze della concorrenza sleale.

Il pacchetto Mifid2/Mifir si integra perfettamente con la strategia Brexit italiana. Esso imporrà a breve l'introduzione nel mercato comune europeo di un sistema di qualificazioni professionali e certificazioni che supererà il regime domestico dei requisiti di professionalità e di onorabilità vigente in Italia. Al momento, posizioni di alta responsabilità e posizioni fiduciarie nel mercato dei servizi finanziari possono essere assunte previo l'accertamento da parte delle autorità di regolamentazione dei requisiti di professionalità di cui alle istruzioni di vigilanza, posto che il casellario giudiziale e il certificato dei carichi pendenti risultino immacolati. Su questo punto, purtroppo l'Italia appartiene alla retroguardia tra i paesi Ocse. I requisiti di professionalità, sono puramente formali, e non sufficienti per garantire la competenza; mentre i requisiti di onorabilità non accertano l'adesione a una cultura operativa conforme alle norme di compliance. In contrasto, già dagli anni 80, il Regno Unito ha sviluppato un sistema di qualificazioni individuali e certificazioni standard, rilasciate dal Chartered Institute of Securities and Investments (Cisi), accettate ex Mifid dalla Fca, l'autorità di vigilanza britannica. Le qualificazioni Cisi sono esportate in 51 Paesi del mondo, incluse le piazze finanziarie globali, e costituiscono la best practice internazionale. Sulla base del sistema Cisi, i titolari di cariche di re-

sponsabilità devono conseguire una licenza individuale per l'esercizio dell'incarico. La certificazione consta di due elementi che accertino, attraverso il superamento di un esame unico integrato, sia il possesso dei requisiti di competenza (esame tecnico), che dei requisiti di integrità (esame regolamentare). Al crescere delle responsabilità funzionali, crescono i requisiti di competenza, che verranno ulteriormente certificati da una qualificazione superiore. Le certificazioni britanniche coprono in maniera granulare tutta la filiera dei servizi finanziari, dall'attività di consulenza, alla distribuzione di prodotti, alla gestione di portafogli, alla custodia di titoli e valori, a anticiclaggio, compliance e risk management, assicurando l'uniformità delle competenze e la promozione della cultura della legalità. Nel dover implementare il pacchetto Mifid2/Mifir, integrarsi col sistema Cisi offrirebbe all'Italia l'opportunità di adeguarsi alle best practice internazionali, rendere la forza lavoro interna immediatamente fungibile nei mercati finanziari globali, rendere il mercato finanziario italiano integrato con le piazze finanziarie internazionali. Soprattutto, portare in Italia, attraverso convenzioni con università del Sud, del centro e del nord, la sede di esame dei test Cisi permetterebbe di trasmettere al Paese con immediatezza alcuni dei benefici offerti a Milano dalla Brexit. Il ministro degli Esteri Angelino Alfano aveva mostrato di aver colto il potenziale dell'opportunità Brexit, dichiarando «se vince Milano, vince l'Italia». Ora manca solo la mossa vincente del Mae. (riproduzione riservata)

Bepi Pezzulli e Sebastiano di Betta

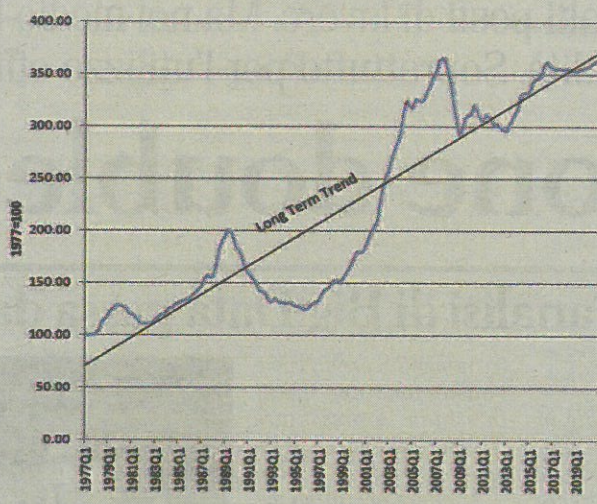
riuscendo tuttavia ad archiviare l'anno ancora leggermente positivo, anche se la crescita era meno di un terzo rispetto a quella registrata nel 2015. «In seguito lo stop si è fatto più severo, fermandosi però a cifre decimali, ovvero a un calo dello 0,6% da giugno 2017 a quello di un anno prima», spiega Angelo Cinel, presidente della società di intermediazione e consulenza Wireconsulting. «L'arresto più brusco si è registrato invece sul fronte delle compravendite, precipitate di quasi il 40% in un anno, con qualche cenno di recupero solo nell'ultimo trimestre del 2017. Un po' come accaduto in Italia nella fase più acuta della crisi: i potenziali acquirenti aspettano che la situazione si chiarisca, mentre i venditori preferiscono ritirare gli immobili dal mercato piuttosto che sacrificare significativamente il prezzo».

La colpa della stasi del mercato residenziale londinese non è tuttavia solo della Brexit, che al più ha fatto solo da elemento scatenante. Anche prima del referendum Londra stava già soffrendo causa quotazioni troppo elevate e timori che non fossero sostenibili nel tempo. E questo soprattutto per quanto riguarda la fascia più alta del mercato ovvero con prezzi al di sopra del milione di euro. «Il mercato cor-

reva ormai da tempo, per cui uno storno era nell'aria», conferma Cinel. «L'immediata svalutazione della sterlina provocata dalla Brexit non ha fatto che accelerare il processo perché ha spaventato la domanda, che ha quel punto si è fermata: chi compra qui infatti non lo fa per speculare, ma per mettere i capitali al sicuro. Nessuna fuga dalla città, comunque, come dimostra il fatto che non c'è stata una corsa a vendere, nemmeno da parte degli investitori stranieri, e che al contrario il mercato degli affitti è cresciuto del 6% in termini di numero di contratti, mentre i canoni hanno corretto solo di qualche punto percentuale».

Il danno maggiore l'hanno fatto invece le tasse, che sono andate a sommarsi all'incertezza provocata dalla Brexit. Per calmierare un mercato surriscaldato le autorità locali già dal 2015 avevano infatti varato alcune misure. «La prima ha riguardato la cosiddetta Stamp Duty, l'imposta di registro locale, che è diventata molto più pesante soprattutto per le abitazioni più costose», aggiunge Cinel. «A questa si è aggiunta l'imposta sulle seconde case, che tocca quindi tutti gli acquirenti esteri che di solito hanno un'altra casa nel proprio Paese», sottolinea Feltrinelli, «col risultato che l'imposizione complessiva per gli immobili sopra il milione di euro può superare il 10%». Non a ca-

L'INDICE DEI PREZZI MEDI DELLE CASE IN UK



Fonte: Nationwide (historic); BNP Paribas Real Estate (forecast)

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



so in questi mesi le case di valore inferiore ai 500 mila euro hanno resistito meglio di quelle più care. Infine, dallo scorso anno il governo ha tagliato le detrazioni sui mutui, i cui interessi non sono più agevolati fiscalmente. È vero che la misura tocca solo i compratori locali, mentre gli stranieri pagano cash, ma il mercato ne soffre ugualmente».

Il tempo comunque fa digerire anche le tasse. Complici l'indebolimento della sterlina, l'aumento della volatilità internazionale e le tensioni geopolitiche che hanno ridato slancio al fly-to-quality, il mattone di Londra ha recuperato un po' di terreno, specie nei quartieri centrali. Non mancano poi i nuovi ricchi, per i quali è

d'obbligo avere un quartierino a Londra, né chi ritiene utile dirottare i capitali dal proprio Paese verso mete più sicure. «Non a caso negli ultimi mesi si è assistito a un incremento degli acquisti da parte di turchi e thailandesi», conferma Cinel, «così come era accaduto per i greci che, nel momento clou della crisi del debito sovrano, erano diventati i primi acquirenti stranieri nella capitale britannica».

Le zone dove comprano casa gli stranieri sono sempre le stesse. Quasi inaccessibili restano Mayfair e in parte Knightsbridge, dove non si compra a meno di 25-26 mila euro al metro quadro anche a causa di un'offerta limitata. Proprio per questo qui le quotazioni non hanno sofferto, ma gli scambi si sono fermati quasi del tutto. L'interesse si concentra invece su zone come Fulham, Notting Hill, Chelsea, Pimlico, Victoria, più dinamiche e quindi più esposte alla crisi ma anche con maggiori spunti in fase di ripresa. Fulham, Pimlico, Victoria e Earls Court, le meno care, sono anche quelle con più margini di aumento delle quotazioni, «fermo restando che tutte rientrano nel novero delle aree più sicure sotto il profilo degli investimenti», conclude Cinel, «in una delle prime cinque piazze immobiliari del mondo». (riproduzione riservata)

SAVE THE DATE

MOTORE ITALIA

TERZA EDIZIONE

Come far decollare le PMI

13 Ottobre 2017 - ore 9:00/13:00

Borsa Italiana - Palazzo Mezzanotte - Piazza degli Affari, 6

La **terza edizione** dell'iniziativa a sostegno delle vere protagoniste del risveglio economico italiano. Visibilità, comunicazione, alta formazione e aggiornamento, networking per l'eccellenza delle fast company. In due parole, il fare sistema delle PMI.

HANNO ADERITO AL PROGETTO ANCHE

- Balkan Express
- Cash Trading
- FiloBlu
- Sterling Cooper

con il sostegno di



LA PARTECIPAZIONE È GRATUITA
previa registrazione online
www.mfconference.it



Per informazioni: Via Marco Burigozzo, 5 - 20122 Milano
Tel. 02.58219678 e-mail: infomotoreitalia@class.it