



Patrimoni

IL PRIMO MENSILE PER CREARLI, GESTIRLI, ACCRESCERLI

ORO NERO

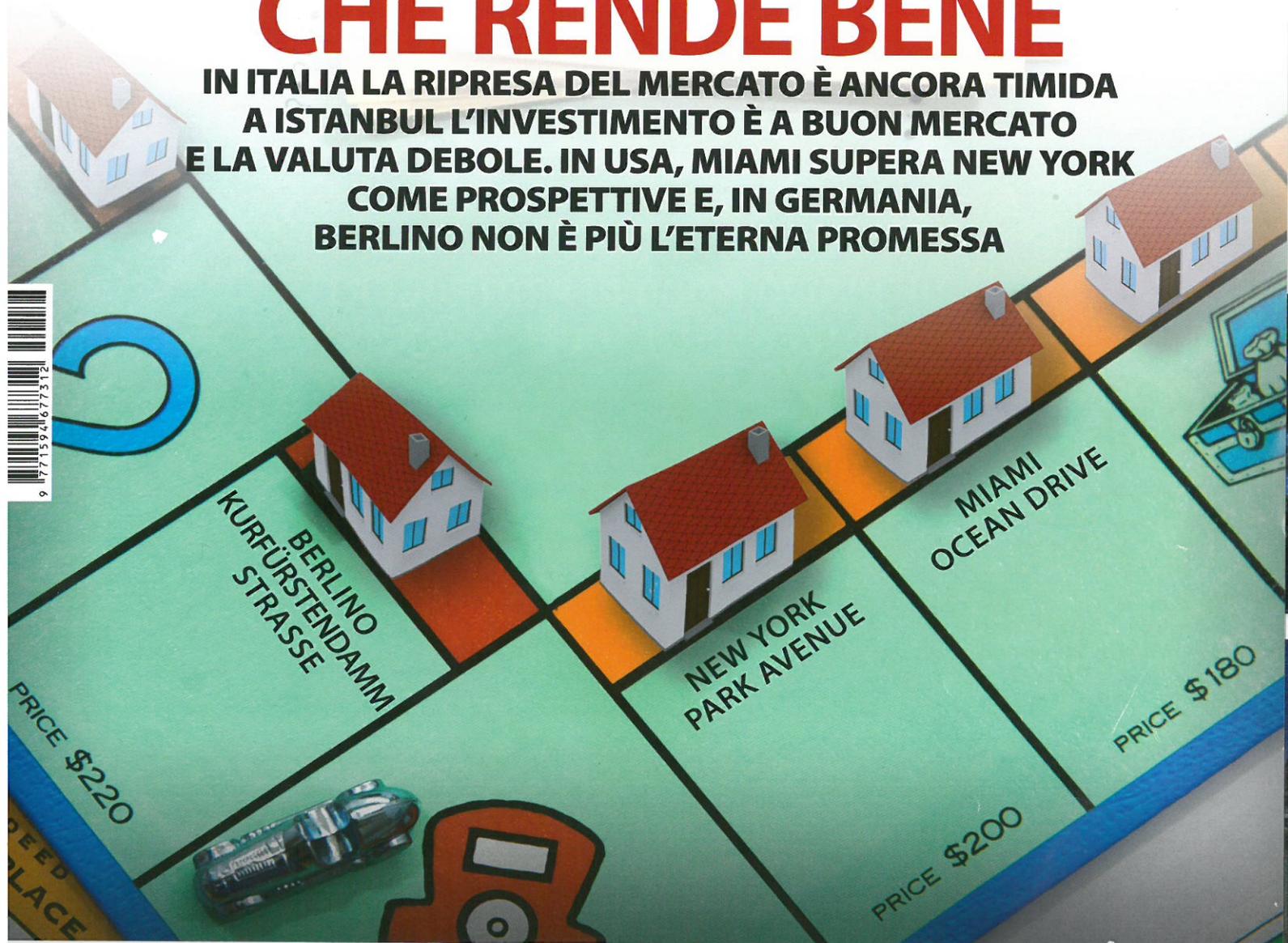
IL FUTURO DEL PETROLIO?
LONTANO DAI MINIMI
ATTUALI. ECCO PERCHÉ

ORO BLU

LA CORSA ALL'ACQUA È
APPENA INIZIATA. FONDI ED
ETF PER CAVALCARE L'ONDA

VIAGGIO NEL MATTONI CHE RENDE BENE

IN ITALIA LA RIPRESA DEL MERCATO È ANCORA TIMIDA
A ISTANBUL L'INVESTIMENTO È A BUON MERCATO
E LA VALUTA DEBOLE. IN USA, MIAMI SUPERA NEW YORK
COME PROSPETTIVE E, IN GERMANIA,
BERLINO NON È PIÙ L'ETERNA PROMESSA



Dove il Mattone rende bene

Il mercato immobiliare italiano, in timida ripresa, non promette grandi rendimenti. Ma all'estero le occasioni non mancano, a cominciare da Londra e New York. Interessanti anche Berlino, per i prezzi bassi, e Miami, che si è ormai lasciata alle spalle la bolla speculativa. Occhi puntati su Istanbul

di Vittorio Zirnstain

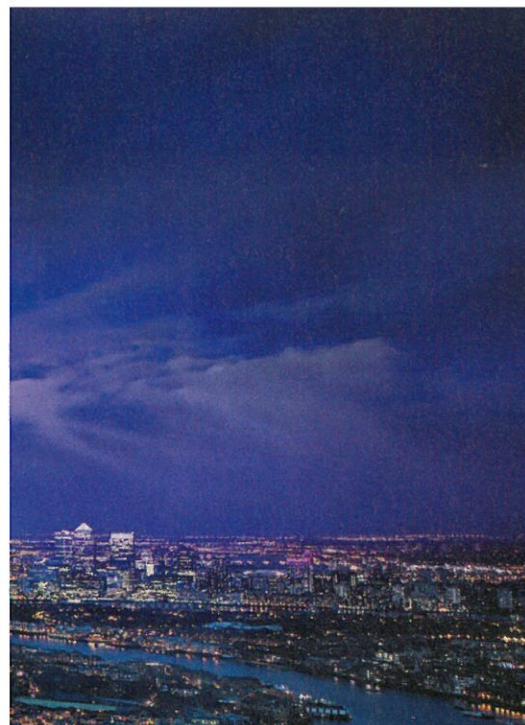
L'investimento immobiliare all'interno di un'asset allocation efficiente non ha perso importanza, nemmeno dopo la crisi che partì, ormai nel lontano 2008, proprio dal real estate americano. Il suo valore e il suo peso relativo nel mix ideale che va a comporre una buona gestione patrimoniale non è in effetti molto cambiato. Secondo esperti e sacri testi, infatti, l'acquisto di mattone a scopo d'investimento dovrebbe continuare a pesare **tra il 10 e il 20%** sul patrimonio totale dell'investitore, a seconda che la gestione abbia finalità strategiche, tattiche o dinamiche. A essere cambiate in modo più evidente, semmai, sono le destinazioni di chi è in cerca di case e appartamenti a scopo d'impiego

della ricchezza. Si tratta peraltro di una novità che interessa molto da vicino gli investitori italiani, tradizionalmente legati al caro vecchio mattone tricolore che però, ormai, non rappresenta più una scelta particolarmente efficiente né efficace.

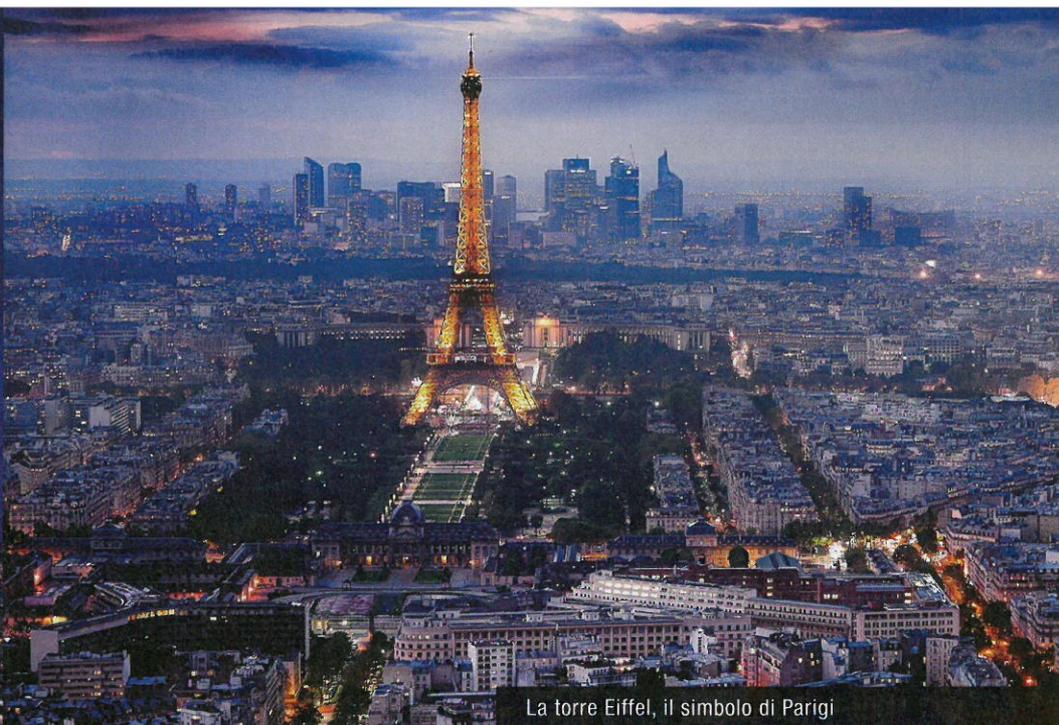
La naturale conseguenza è quindi la crescente abitudine di dare **un'attenta occhiata fuori dai confini nazionali**. Una soluzione logica per allocare risorse in un comparto relativamente sicuro come quello immobiliare a fronte di rendimenti interessanti. In soldoni, la funzione di stabilizzazione del patrimonio e incremento costante del reddito tipica del real estate non è venuta meno. La globalizzazione, peraltro, non solo ha accorciato le distanze da un punto di vista fisico, ma soprat-

tutto ha reso liquidi i confini dei mercati dei capitali, che facilmente e in sicurezza possono viaggiare da un paese all'altro, aprendo la strada a innumerevoli e diverse opportunità d'investimento.

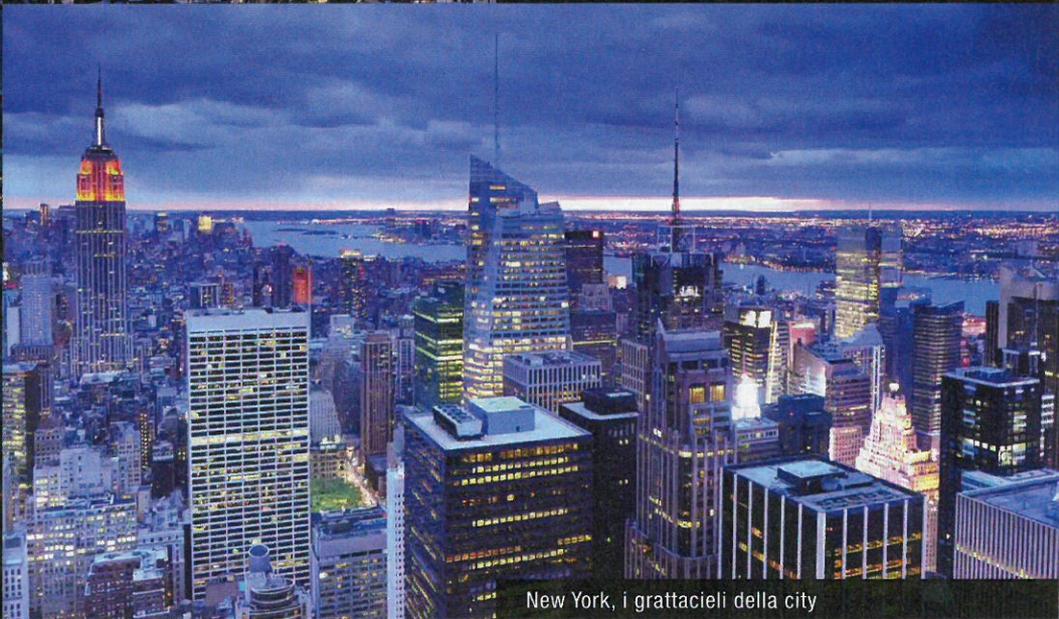
Che gli italiani abbiano capito da tempo l'antifona e abbiano iniziato a comprarsi casa all'estero è un dato di fatto. Secondo dati dell'Istituto di ricerche indipendente **Scenari Immobiliari**, le unità immobiliari acquistate all'estero da parte di italiani sono passate da poco più di 40mila nel 2012, quando già era stato segnato un aumento dell'11,4% rispetto all'anno precedente, a 42.300 nel 2013, mentre il dato 2014 dovrebbe superare quota 45mila e la stima sul 2015 crescere fino a 48mila unità. Sono numeri che comin-



Londra, lo skyline della città



La torre Eiffel, il simbolo di Parigi



New York, i grattacieli della city

ciano a essere importanti e che confermano il consolidarsi di trend in crescita. Le migliori opportunità di guadagno, sia in conto capitale, grazie alla rivalutazione dei prezzi, sia a livello di rendimento da affitti, infatti, non si trovano più in Italia, dove il mercato della casa fatica a uscire dalla palude. Dai picchi del biennio 2007-2008, quando passarono di proprietà circa 800mila abitazioni, le compravendite di case sono **sprofondate nei successivi anni di crisi fino a 370mila** unità circa. Un livello che, secondo alcuni esperti, potrebbe costituire la nuova normalità per un lungo periodo di tempo. Nemmeno gli ultimi dati Istat relativi al terzo trimestre 2014, che sono stati divulgati a gran voce con in sottofondo

l'ouverture del Guglielmo Tell di Rossini, testimoniano in realtà un'avvenuta svolta: le compravendite sono cresciute del 3,7% sul trimestre precedente, che però era stato in netto calo rispetto ai tre mesi ancora prima, ma solo dello 0,4% rispetto al 2013. Per di più con prezzi ancora in discesa: -0,5% rispetto al trimestre precedente e -3,9% rispetto allo stesso periodo del 2013. Al meglio si tratta di una stabilizzazione. Quanto ancora prima che i prezzi si riprendano? Difficile a dirsi. Certo che se si aggiungono al quadro generale problemi specifici quali la disoccupazione, la generalizzata riduzione del reddito disponibile, più le difficoltà di accesso al credito e un sistema fiscale incerto tranne che per il crescente peso

sulla proprietà immobiliare, nonché il pericolo deflazione, che toglie al mattone il valore di bene rifugio, se ne deduce che questo periodo di stasi potrebbe durare a lungo.

COME INVESTIRE ALL'ESTERO

Nonostante ormai tutto il mondo sia più vicino, l'investimento immobiliare all'estero necessita di alcune particolari attenzioni. Al di là delle questioni pratiche, come quelle amministrative o fiscali, per cui è sempre meglio avvalersi dell'ausilio di un esperto, anche la primissima scelta che sta alla base dell'intero processo d'investimento, ossia dove e in che immobile impiegare i propri capitali, va effettuata con attenzione e ponderazione. ➤

BERLINO

Distretti	Prezzi di vendita medi di appartamenti in €/mq (gennaio 2015)		Var. % annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
Charlottenburg	2.800	5.700	11,9
Friedrichshain	2.000	4.500	13,0
Kreuzberg	2.000	4.500	13,0
Mitte	3.800	6.200	8,8
Wilmersdorf	3.200	5.700	11,9
Zehlendorf	2.400	4.500	10,5

PARIGI

Distretti	Prezzi di vendita medi di appartamenti in €/mq (gennaio 2015)		Var. % annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
Saint Germain	9.500	12.000	7,3
Notre - Dame	8.700	12.800	4,4
Odéon	13.000	17.000	2,8
Les Invalides	12.000	18.000	6,4
Champs Elysées	11.000	17.500	11,9
Faubourg-du-Roule	10.000	16.000	13,6

LONDRA

Distretti	Prezzi di vendita medi di appartamenti in €/mq (gennaio 2015)		Var. % annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
Chelsea	16.000	29.000	2,5
Notting Hill	14.000	23.000	1,8
Kensington	22.000	33.000	2,7
Clapham	21.000	28.000	3,2
Fulham	17.000	29.000	3,3
South Bank	11.000	16.000	7,5

MADRID

Distretti	Prezzi di vendita medi di appartamenti in €/mq (gennaio 2015)		Var. % annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
Salamanca	4.200	6.800	3,2
Chamberi	3.400	4.900	4,4
Chamartin	3.300	4.800	2,8
Chueca	3.300	4.800	2,5
La Latina	1.300	1.900	1,8
Arganzuela	2.000	4.000	2,7

Centro Studi Casa.it

Il punto di partenza è **definire l'obiettivo dell'investimento**. Sulla base di serie storiche di lungo periodo, che pur prendendo in considerazione i bruschi movimenti dell'ultimo ciclo immobiliare, lo fanno senza che ciò pesi in maniera eccessiva sui dati di sintesi, un buon investimento immobiliare nel lungo periodo dovrebbe offrire un tasso di interesse semplice netto compreso tra il 6 e l'8%; con punte verso il 10% nel caso di ottimi investimenti.

La redditività viene inoltre mediamente generata dalla rivalutazione dei prezzi per una percentuale che varia tra il 51 e il 65%, mentre la parte restante proviene da redditi da affitto.

Stabilito l'obiettivo di rendimento, il primo passo da compiere, «prima ancora della scelta della proprietà in cui si intende investire, è analizzare e comprendere il contesto in cui l'immobile è inserito», suggerisce **Angelo Cinel**, presidente e amministratore delegato di Wire Consulting, società di consulenza specializzata nel real estate internazionale. Basarsi esclusivamente sul prezzo, presupponendo che dopo un forte calo

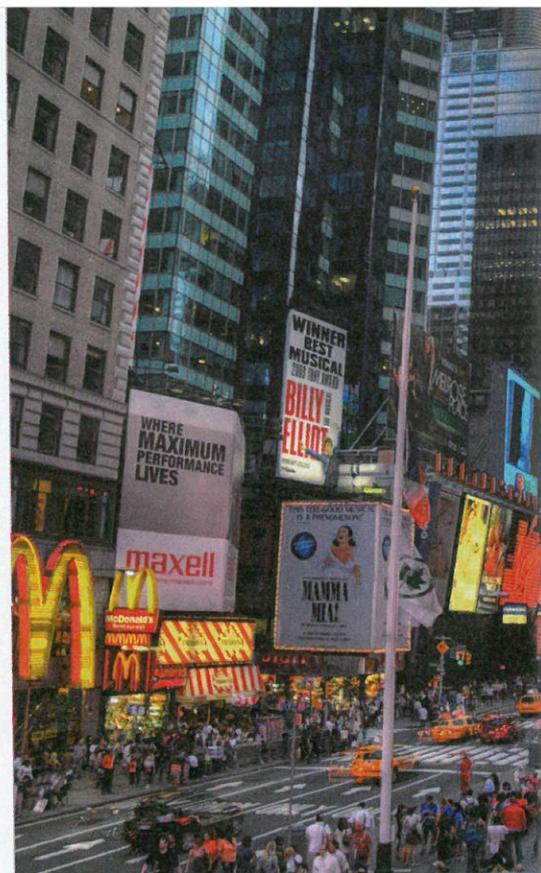
delle quotazioni un mercato non possa che essere vantaggioso in quanto seguirà una rapida ripresa, espone a grossi rischi, soprattutto se non si investe in ottica speculativa, ma su un orizzonte almeno di medio periodo.

«La prima cosa da guardare è l'andamento storico dei prezzi e non solo il trend congiunturale», precisa Cinel. Anche i mercati immobiliari sono infatti soggetti a mode. I tempi di entrata e uscita dall'investimento, sebbene non così stringenti e importanti come nel caso di azioni o titoli obbligazionari, possono comunque determinare la differenza tra un affare ben riuscito e un

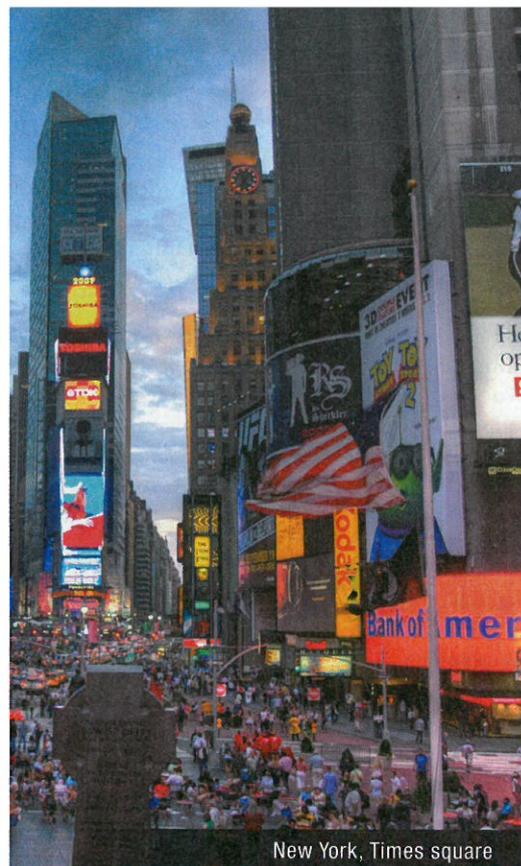
mezzo flop.

Il **caso di Dubai** è esemplare. Nell'emirato arabo da inizio 2000 si è costruito tantissimo e ad altissimo livello. La scelta di farlo è stata fortemente politica: reinvestire gli utili del petrolio in un nuovo settore anche per diminuire la dipendenza dell'economia locale dagli idrocarburi. Gli acquisti, complice un'azzeccata politica di marketing e l'ingaggio di vip o presunti tali a fare da specchio per le allodole, sono stati sostenuti. Ma con la crisi, dal

LONDRA E NEW YORK SONO LE CASSAFORTI DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE DA UN SECOLO



2008, il mercato di Dubai è stato tra i più colpiti al mondo, con prezzi crollati sino al 50% in valore reale rispetto ai momenti di gloria. Solo nel 2014 i prezzi si sono stabilizzati e hanno iniziato a trotterellare verso l'alto. Nel frattempo, però, non si sono creati fondamentali economici a sostegno di un mercato immobiliare ma-



New York, Times square



Madrid, il centro è a buon mercato

turo. La possibilità che si inizi a gonfiare un'altra bolla sono pertanto consistenti. In questi casi, pertanto, l'investimento andrebbe considerato solo in ottica speculativa o comunque di breve periodo. Nel medio termine, infatti, il rischio di restare col cerino in mano è molto più alto rispetto a quanto sia in mercati forse

meno esuberanti durante le risalite, ma più consolidati.

I prerequisiti da considerare prima di investire sono essenzialmente di tipo economico e riguardano la solidità economica generale dell'area o città dove si vuole investire, l'andamento dell'occupazione e la situazione del credito. A ciò si deve aggiungere un esame della situazione politica e geopolitica, «stabilità interna e peso internazionale sono le caratteristiche positive determinanti», prosegue Cinel, «nonché il livello di intellectual activities». Sembrerà strano, o forse no, ma un buon livello di cultura e un'apertura all'innovazione tecnica, economica e imprenditoriale si accompagnano a mercati immobiliari tendenzialmente più solidi. Non va dimenticato poi l'aspetto demografico. Una popolazione giovane, oltre a costituire condizione quasi necessaria per un'economia in crescita, garantisce anche buoni livelli di domanda immobiliare nel tempo. E quindi un sostegno dei prezzi nel medio-lungo periodo.

Un ultimo suggerimento pratico è di preferire «città dove almeno la metà del mercato è fatta da investitori stranieri», dice Massimo Nicastro, broker immobiliare residente negli Usa, dove ha fondato Nicastro Group, che si occupa di intermediazione e anche di sviluppo. «L'afflusso continuo di nuovi ricchi da ogni angolo del mondo che vogliono comprare casa e che si sostituiscono gli uni agli altri è un altro buon sostegno alla crescita dei prezzi nel tempo».

LONDRA E NEW YORK

Sono poche le città che riescono a soddisfare tutti o quasi i requisiti di solidità citati dagli esperti. In pratica solo due: Londra e New York. La capitale inglese e la metropoli della East Coast americana sono le casseforti dell'investimento immobiliare da cent'anni a questa parte. Tranne i bombardamenti sui tetti londinesi durante la Seconda guerra mondiale, poco o nulla è riuscito a mettere in vera crisi il trend crescente dei prezzi nelle due città, solo saltuariamente rallentato o brevemente interrotto in occasione dei picchi negativi dei cicli immobiliari.

Se si considera un arco temporale più vicino a quello di un medio investimento, negli ultimi 10 anni l'aumento medio dei prezzi immobiliari a New York è stato dell'87%, mentre a Londra si è «limitato» all'83%. Non solo la grande crisi è stata superata, ma i suoi effetti sui valori delle

LONDRA

Andamento dei canoni di locazione degli immobili residenziali di alto livello nelle zone centrali di Londra (gennaio: 2000=100)

Anno	Canoni
2000	100
2001	102
2002	107
2003	110
2004	114
2005	138
2006	122
2007	127
2008	133
2009	140
2010	148
2011	157
2012	159
2013	175
2014	203
2015	225

NEW YORK

Andamento dei canoni di locazione degli immobili residenziali di alto livello nelle zone centrali di New York (gennaio: 2000=100)

Anno	Canoni
2000	100
2001	125
2002	137
2003	136
2004	150
2005	183
2006	190
2007	199
2008	200
2009	186
2010	184
2011	190
2012	194
2013	199
2014	213
2015	226

Fonte: Scenari Immobiliari

case nelle due grandi città sono stati praticamente azzerati. Per l'anno in corso i prezzi delle case a New York dovrebbero proseguire sullo stesso sentiero mettendo a segno un rialzo compreso tra l'8 e il 10%. Mentre Londra, che durante gli ultimi tre anni ha abbondantemente sovraperformato l'altra capitale mondiale, potrebbe tirare il freno. Gli analisti si attendono una crescita media dei prezzi sui 12 mesi non superiore al 3%.

Il rendimento netto da affitto si aggira attorno al 4% a New York, mentre a Londra viaggia attorno al 5%. «Si tratta di rendimenti medi», dice Gianluca Santacaterina, ceo di Luxury & Tourism, «che possono migliorare con una gestione dinamica, per esempio tramite affit- ➤

ti temporanei o a turisti. L'investimento minimo che si deve considerare supera il milione di euro», conclude.

A New York, «non c'è molto mercato per i tagli piccoli, ossia quelli inferiori a 90 metri quadrati», conferma **Daniele Mancini**, amministratore delegato di Casa.it. «Pertanto l'investimento supera tranquillamente il milione di euro». Numeri non distanti anche per il centro di Londra, dove un appartamento di 75 metri quadrati a Covent Garden, con due camere e due bagni, se in buono stato costa attorno al milione di sterline, circa 1,35 milioni di euro.

Quanto alle zone che più attirano gli investitori e che quindi hanno maggior potenzialità di crescita, **Richard Tayar**, ceo di Columbus Immobiliare, offre un input inedito: a New York, «a seguito della crisi e dell'abbandono di numerose realtà finanziarie di migliaia di metri quadrati, molti uffici sono stati convertiti in residenziale, rendendo il **Financial district** un nuovo polo di attrazione per capitali in cerca di investimento». Sempre molto gettonato il cosiddetto triangolo italiano, compreso tra l'Apple store all'angolo sud orientale di Central Park, il negozio di gioiellerie Tiffany e quello di Abercrombie. **Tribeca** e **Soho**, seguite da **Noho** e **Nolita** sono le più cool, ma sono forse le zone più costose di Manhattan. «Visti i

A BERLINO IL MERCATO DEGLI AFFITTI È SOSTENUTO DA UNA ROBUSTA DOMANDA, SENZA PARAGONI IN EUROPA

prezzi raggiunti dall'East Side, dal West Side e da Upper Manhattan, una buona alternativa è costituita da **Midtown**», dice Mancini, «tenendo comunque presente che difficilmente i rendimenti da affitto possono superare il 4-4,5% netto all'anno». Mentre **Brooklyn**, cuore dell'immigrazione italiana dal 1800, ha ormai raggiunto quotazioni da zona di lusso. L'immobiliare della Grande Mela potrebbe inoltre stupire offrendo opportunità inattese. «Negli ultimi anni Harlem, il quartiere subito a nord di Central Park, è diventata una delle zone più accattivanti della città», dice Riccardo Ravasini, numero uno di Rava Realty corporation. In particolare, se si considera l'acquisto a scopo d'investimento, gli affitti sono cresciuti stabilmente negli ultimi an-

BERLINO

Andamento dei canoni di locazione degli immobili residenziali di alto livello nelle zone centrali di Berlino (gennaio: 2000=100)

Anno	Canoni
2000	100
2001	98
2002	99
2003	100
2004	109
2005	113
2006	117
2007	119
2008	117
2009	111
2010	114
2011	119
2012	122
2013	125
2014	128
2015	129

MIAMI

Andamento dei canoni di locazione degli immobili residenziali di alto livello nelle zone centrali di Miami (gennaio: 2000=100)

Anno	Canoni
2000	100
2001	117
2002	135
2003	156
2004	194
2005	260
2006	278
2007	250
2008	204
2009	186
2010	162
2011	155
2012	155
2013	173
2014	190
2015	199

Fonte: Scenari Immobiliari

ni. «In molti sono attratti dalla relativa convenienza della zona, che ormai offre servizi ormai comparabili alle altre zone di Manhattan», spiega Ravasini. Il prezzo medio di un affitto ad Harlem è passato da 2.191 dollari nel gennaio 2013 a 2.397 del gennaio successivo. «Si tratta di; uno degli aumenti più sostanziali a Manhattan - dice ancora Ravasini - che peraltro è proseguito per tutto l'anno». Basti considerare che, secondo i dati dell'Association for the Neighborhood and Housing Development, nel 2002 il prezzo medio era di 1.200 dollari.

A Londra, invece, le zone più famose e ricercate da chi cerca casa per abitarci o per investimento si confermano **Knightsbridge**, **Notting Hill**, **South Kensing-**

ton, **Knightsbridge** e **Chelsea**, dove vivono i professionisti internazionali e i giovani dell'aristocrazia e della famiglia reale: sono centrali, ben collegate e ottime per shopping e vita notturna. Le zone più costose restano invece **Mayfair**, **St. James**, **Belgravia**, **Islington** e **St. John's Wood**, centrali e residenziali, preferite dalle famiglie con figli e dove i vicini di casa sono principi arabi, oligarchi russi e celebrities. Le zone up-and-coming, cioè quelle emergenti, sono **Fulham**, **Shepherd Bush**, **Parsons Green**, **Marlyebone** e **Bermondsey**: quartieri divertenti, giovani e con prezzi relativamente più accessibili e con ottime prospettive di crescita.

BERLINO E MIAMI

Nell'immaginario comune degli italiani Berlino non è probabilmente una delle prime città cui si tende a pensare quando si pensa di comprare casa all'estero. Eppure la capitale tedesca è un ottimo approdo per chi è in cerca di mattoni su cui investire. Gli anni passano e Berlino ringiovanisce: la capitale tedesca è una metropoli dinamica e in crescita, ambita e richiesta. Le ragioni sono sostanzialmente due: la forza dell'economia tedesca e la presenza di un mercato degli affitti sviluppato e sostenuto da una robusta domanda. I proprietari di casa in Europa superano il 60%; in Italia vive in un'abitazione di proprietà quasi il 70% dei cittadini, mentre in Germania solo il 44% non vive in affitto. Una percentuale che, nella capitale, è ancora più bassa. L'offerta di lavoro sostenuta, inoltre, dovrebbe mantenere la domanda di case in affitto elevata anche nei prossimi anni. Per ragioni geopolitiche e storiche, inoltre, gli immobili a Berlino sono sottovalorizzati. I prezzi al metro quadro in posizioni centrali, variano tra i 2mila e i 4mila euro, valori del 25-30% inferiori a simili proprietà a Monaco di Baviera e del 50% meno care rispetto alle altre grandi metropoli europee. Negli ultimi quattro anni i prezzi delle abitazioni a Berlino sono cresciuti tra l'8 e il 9% medio ogni anno. Si stima inoltre che, causa la scarsità dell'offerta, il trend positivo possa continuare anche nei prossimi anni.

«L'opportunità di investimento immobiliare a Berlino si è creata cercando alternative interessanti sia dal punto di vista patrimoniale sia da quello reddituale a fronte di una congiuntura caratterizzata da tassi d'interesse prossimi allo zero ▶▶



Berlino, il castello di Charlottenburg



Miami, il porticciolo turistico

NEW YORK

Prezzi medi di vendita di appartamenti (condos) usati, nei principali quartieri di Manhattan (euro/mq.) e relative variazioni percentuali rispetto a gennaio 2014

East Side	14.900	6,0
West Side	18.300	2,0
Midtown	13.300	-2,0
Downtown	16.400	-3,0
Financial District & Battery Park	11.700	1,0
Uptown	7.600	4,0

MIAMI BEACH

Prezzi medi di vendita delle abitazioni libere, nuove nei quartieri di Miami Beach (euro/mq.) e relative variazioni percentuali rispetto a gennaio 2014

Downtown Miami	4.100	4,1
Coral Gables	4.200	8,1
Coconut Grove	4.100	9,1
Miami Beach	4.900	10,5
South Beach	5.500	6,5
Key Biscayne	5.800	8,8
Design District	4.000	10,3
Little Havana	2.300	6,3

Fonte: Centra Studi Casa.it

golo investitore è di 400/500mila euro. Secondo Mancini la «capitale tedesca offre le opportunità più interessanti per chi è in cerca di acquisti a scopo d'investimento, con rendimenti medi attorno al 4,5-5% e picchi sino al 6%». Berlino ha la peculiarità di avere due centri storici: il cuore della zona Ovest è a **Charlottenburg**, attorno alla stazione ferroviaria di Zoologischer Garten e al Kurfürstendamm, mentre il centro della vecchia Berlino Est si trova nel distretto di **Mitte**, tra la porta di Brandeburgo e Alexanderplatz. «Nelle zone centrali i prezzi hanno ormai raggiunto valori attorno agli 8-9mila euro al metro quadrato per le soluzioni di grande pregio», dice l'ad di Casa.it, «ma soprattutto nella vecchia Berlino Est si possono ancora trovare soluzioni interessanti in palazzi storici che quotano in media 4,5mila euro al metro quadrato».

Sull'altra sponda dell'oceano, dopo New York, la città più interessante per un investimento immobiliare è Miami. «È un mercato vivace, che è uscito dai periodi più bui della crisi immobiliare diventando più maturo, trasparente e tutelante per chi acquista», spiega Santacaterina. In effetti durante la crisi il mattone di Miami ha subito parecchi contraccolpi, con prezzi che rispetto ai picchi del 2007 sono calati anche del 50%, recuperando poi la metà abbondante del terreno perduto. Il rendimento medio da affitto di un immobile a Miami Beach, al netto ➤

e dalla crescita del rischio connesso alla tenuta dell'euro», spiega **Fabio Candelli**, amministratore delegato di Banca Profilo, che proprio nella capitale tedesca investe nell'immobiliare in club deal. Si tratta di veicoli a metà tra la società e il private equity cui possono partecipare i clienti della banca, «che vengono coinvolti direttamente nella vita del club deal», e che investono in immobili a Berlino. La logica è quella di comprare all'ingrosso, frazionare e poi rivendere al dettaglio, mettendo nel frattempo a reddito gli

appartamenti ricavati dalle palazzine acquistate in attesa di trovare un nuovo proprietario.

«Mediamente la durata dell'investimento dal founding alla restituzione del capitale più utile è di 30-36 mesi», prosegue Candelli. «A oggi, su sette deal fatti, il prezzo medio d'acquisto è stato di 1.700 euro al metro quadrato, quello di vendita di 2.500 euro al metro quadrato». Il taglio dell'investimento di ogni singolo club deal varia tra 4 e 10 milioni di euro, mentre l'impiego minimo per il sin-

di tasse e spese varia tra il 4 e il 4,5%. Se a ciò si aggiunge anche il valore generato dalla rivalutazione dei prezzi, che in ottica di lungo periodo è stato in media del 6% l'anno, il rendimento complessivo che è lecito attendersi da una casa a Miami è del 10% annuo circa. La portata dell'investimento è più abbordabile che a New York e parte da una media tra 600 e 800mila euro. Un bilocale a Miami Beach, però, «può essere acquistato anche con cifre leggermente inferiori», svela Santacaterina. Mentre al rialzo è difficile toccare un limite.

«A seguito della ripresa del mercato durante gli ultimi anni lo stock di immobili in inventario, aumentato a dismisura durante lo sboom della bolla, è stato prativamente riassorbito», spiega **Giorgio Prestipino**, agente associato con Related Isg Realty Group. Già un buon presupposto perché la ripresa dei prezzi continui. A questo aspetto positivo si possono aggiungere altre caratteristiche del mercato locale funzionali a una sua crescita: «L'origine varia e internazionale dei compratori, a cominciare dai canadesi che furono i primi a credere nel recupero dei prezzi di Miami per continuare con gli investitori sudamericani, che hanno sempre considerato il mattone in Florida, e in particolare a Miami, una sorta di cassaforte», aggiunge Prestipino. «In più Miami, negli ultimi 20 anni, a prescindere dalla crisi, si è andata trasformando, diventando sempre di più una metropoli internazionale, con infrastrutture ade-

MIAMI È PIÙ ABBORDABILE DI NY. L'INVESTIMENTO PARTE DA UNA MEDIA TRA 600 E 800MILA EURO

guate», e relative prospettive di stabilità e sviluppo dei prezzi dei piedi quadrati abitativi.

Altro aspetto che rende interessante l'investimento qui è il livello di costi accessori decisamente contenuto. «I costi di rogito e delle poche incombenze amministrative variano tra l'1 e il 2%», conferma **Pier Massimo Picchiura**, broker brokerage office manager e chief real estate agent per East Coast Immobiliare, «mentre la commissione da riconoscere all'intermediario viene pagata solo dal venditore», come appare giusto, visto che



Lungomare di Miami Beach

l'agenzia immobiliare viene da quest'ultimo incaricata e lavora quindi per chi vende. L'opposto di quanto troppo spesso avviene in Italia dove il consulente scelto dal venditore viene di fatto pagato dal compratore.

Quanto alle location tra le zone emergenti spiccano quella di **Brickell**, dove sono in corso enormi progetti di sviluppo che muteranno il volto di questa parte della città, l'area del **Bayfront** che guarda a Museum Park, che in base ai progetti in corso muterà lo skyline della città nei prossimi cinque anni. In forte ascesa l'interesse dei compratori anche per **Uptown** e **Midtown**. Qui in particolare lo sviluppo del **Design District** rappresenta già una realtà. La calamita per gli investimenti resta comunque **South Beach**, con le sue ville e isole private, come Sunset Island, Palm, e Hibiscus Island, che rappresentano il top con valutazioni anche superiori a 20mila dollari al metro quadrato, e con il limitrofo **Art Déco District**, dove vengono rimesse a nuovo ville anni 20, che tanto pare piacciono proprio agli investitori italiani.

IL RICHIAMO DELLA FORESTA

Il nuovo mondo non è però soltanto Stati Uniti. Il Brasile si sta dimostrando molto

redditizio per l'investimento immobiliare. «Soprattutto la regione del Nordeste», suggerisce l'avvocato **Marco Bello**, che tra Milano e il Brasile fa la spola per assistere gli investitori italiani che vogliono buttarsi nell'immobiliare del paese sudamericano. «Il Brasile ha risentito della crisi, soprattutto di riflesso dagli Usa», spiega Bello, «ora però la ripresa sta prendendo forza». In particolare gli stati nella parte nord-est del paese tra oceano e foresta amazzonica. «Il **Cearà**, la cui capitale è Fortaleza, è in pieno fermento», dice Bello. «Sembra l'Italia degli anni '60, ma con una velocità di crescita doppia». La regione è oggetto di un forte sviluppo di nuove grandi opere infrastrutturali: strade, superstrade, aeroporti, porti, ferrovie ecc. Dal punto di vista immobiliare l'offerta di abitazioni è grandemente deficitaria rispetto a una domanda in forte espansione parallelamente all'arricchimento medio della popolazione e ai conseguenti cambiamenti nelle abitudini di consumo. A una sessantina di chilometri da Fortaleza, a **Pecem** (*Patrimoni* ne aveva già parlato in un articolo pubblicato nel numero di Luglio/agosto 2013 - poco dopo la partenza del progetto), è in corso la costruzione di quello che è destinato a diventare il secondo porto del Brasile ►►



Istanbul, ponte sul Bosforo

dopo San Paolo per dimensioni, ma il più vicino a Europa e Usa, e in piena Zona (Zona de processamento de exportaça); in pratica una zona franca ove le imprese che si installeranno potranno esportare all'estero con sgravi fiscali fino al 100% nel caso in cui la produzione sia destinata per l'80% all'estero.

Le possibilità di investimento immobiliare sono enormi e spaziano dallo sviluppo sino all'intermediazione e alla gestione.

LA PORTA D'ORIENTE

Secondo gli esperti ci sono altri mercati immobiliari che vanno tenuti d'occhio anche se, per il momento, è meglio restare alla finestra in attesa che si diradino le nebbie rendendo il panorama più limpido. Il primo è **Istanbul**, «un mercato che va tenuto attentamente monitorato», dice Cinel. Dal punto di vista dei fondamentali economici la Turchia resta uno dei paesi a maggior crescita potenziale di tutta l'area mediterranea e anche di buona parte dell'Europa continentale. «Dal 2002 sino a tutto il terzo trimestre del 2014 il real estate turco (che rappresenta il 30% del Pil, ndr) è cresciuto a un ritmo del 5% annuo», dice il numero uno di Wire Consulting. Con l'aumento dei tassi d'interesse, pratica-

mente raddoppiati da marzo dello scorso anno, e con la crescente instabilità politica legata alle sempre maggiori e persistenti sbandate dell'Akp, il partito del premier Recep Tayyip Erdogan, su posizioni di intransigenza religiosa, il mercato immobiliare dell'intero paese è arretrato del 39%. Un altro mercato potenzialmente interessante, ma che soffre della situazione geopolitica è quello **egiziano**. «Il Mar Rosso da questo punto di vista è sempre stato una piccola gallina dalle uova d'oro, soprattutto in termini di rendimento da affitti», dice Santacaterina. Instabilità politica dopo la deposizione di Mubarak, le convulsioni della vicina Libia e le infiltrazioni sotterranee di Isis e altre realtà estremiste hanno avuto pesanti effetti sul mercato immobiliare locale. «Il flusso di investimenti in entrata è nettamente rallentato», dice Santacaterina, «ma la presidenza di Abd al-Fattah al-Sisi potrebbe in effetti riportare un po' di stabilità e ordine, reincentivando un afflusso di capitali nel paese».

EFFETO EXPO

Un ultimo occhio di riguardo, nonostante tutto, lo potrebbe meritare proprio il mattone italiano. In particolare **Milano**,

in vista dell'ormai imminente Expo. «Stiamo guardando a nuove possibilità d'investimento e prestiamo particolare attenzione proprio all'Italia, con Milano prima delle altre città», sottolinea Candelli. Il comparto che l'ad di Profilo ha nel mirino è quello residenziale, «con un'ottica d'investimento attorno ai 3-4 anni, e con un'idea di gestione degli immobili orientata verso formule di short let (affitti brevi, ndr)». Il pensiero corre subito all'Esposizione universale, e alla frotta di turisti anche stranieri (si stimano 20 milioni di visitatori tra il primo maggio e il 31 ottobre prossimi) di cui non pochi sceglieranno di alloggiare un appartamento piuttosto che in hotel. «È un'opportunità da considerare con attenzione», conclude Candelli.

PARIGI E MADRID

Sempre in Europa un'alternativa interessante è Madrid. «Si tratta di una delle più vivaci capitali europee», conferma Mancini. E seppure la Spagna sia stata uno dei Paesi che in Europa ha più subito la crisi del mattone negli anni scorsi, è stato anche uno dei più lenti a riprendersi. Madrid, peraltro, costituisce un unicum rispetto a quelle che, negli anni del rigonfiamento della bolla, erano le mete preferite dell'investimento immobiliare iberico.

Qui, a differenza di quanto accaduto nelle ex rinomate mete turistiche e di mare, si è assistito a un discreto riassorbimento degli stock di invenduto. Soprattutto nei quartieri centrali, a cominciare dal barrio Salamanca, e soprattutto per quanto riguarda il comparto residenziale. I prezzi, peraltro, sono ancora relativamente convenienti, e la possibilità di mettere in affitto gli immobili, anche a turisti, è discreta.

Da tenere presente per chi voglia investire all'estero, Parigi. Qui, secondo gli esperti, il mercato è più costoso rispetto alla capitale iberica, mentre le prospettive di un ulteriore allungo dei prezzi, soprattutto se si prende in considerazione lo stato generale dell'economia francese, sono moderate. Basti pensare che, nell'ultimo anno, i valori nei quartieri più prestigiosi sono cresciuti di oltre il 5% in media. Per contro Parigi è un'altra specie di cassaforte per chi investe nel mattone: i prezzi difficilmente scendono in maniera consistente, purché si stia nelle zone centrali. Inoltre il rendimento netto medio da affitti viaggia dal 5% in su. P