

Valencia, Riad, Parigi. Dove approfittare del momento propizio per acquistare un immobile di lusso

LA CASA DEI SOGNI? QUI È POSSIBILE

Come assecondare il proprio desiderio e farne un investimento

DI ELENA CORREGGIA

Un luminoso appartamento a Valencia per godere al meglio del nuovo fermento creativo che sta investendo la città. Oppure una residenza lussuosa in uno dei più eleganti arrondissement di Parigi. O ancora un riad nel cuore di Marrakech, per avvicinarsi all'atmosfera più autentica del luogo senza rinunciare al comfort. Tre destinazioni assai diverse, accomunate dalla possibilità di acquistare una «casa dei sogni» in un momento propizio del mercato, assecondando i propri gusti e l'approccio con cui si decide l'acquisto.

«La Spagna ha visto incrementare i valori medi del mercato immobiliare del 13% nel 2017 rispetto all'anno precedente, dando segnali molto incoraggianti e Valencia è una delle città a maggior tasso di crescita nel paese, anche se non ha ancora raggiunto i valori pre-crisi (-35% a livello globale, -21,9% per il segmento del lusso)», spiega Angelo Cinel, a.d. di Wire Consulting, società di consulenza immobiliare



Lo skyline di Valencia

internazionale. In città come Madrid il mercato di pregio è già ritornato ai valori precedenti alla crisi, anche sui 10 mila euro/mq, mentre Valencia si attesta sui 4 mila euro/mq circa, anche se esiste ancora un buon margine di recupero e i quartieri più ricercati sono L'Eixample, El Pla del Real e Old Town. La spinta ulteriore è offerta dal recente incremento di iniziative culturali e dal sorgere di strutture dedicate ad arte e scienza che stanno accrescendo l'attrattività di

questa dinamica città portuale come meta alternativa per esempio a Barcellona. Chi invece predilige l'eleganza senza tempo di Parigi può beneficiare di una serie di elementi che rendono sicuro l'investimento immobiliare di pregio in loco. «Da sempre nella capitale francese la domanda, in buona parte sostenuta da una forte presenza di compratori internazionali, supera l'of-

ferta, specie nel centro, e ciò garantisce che l'investimento sia sempre liquido», continua Cinel. «A ciò si aggiunge il fatto che, dopo uno stallo di 5 anni, causato dall'incertezza politica, il mercato ha ripreso a muoversi con un incremento delle transazioni dell'8,1% nel 2017».

Il capitale iniziale per l'acquisto risulta piuttosto oneroso, con esborsi dai 16-18 mila euro/mq in su per gli arrondissement più quotati, ovvero il 1°, il 4°, il 6° e il 7°, con la garanzia però di una contenuta

rivalutazione nel tempo, in media del 4,5% annuo quando si acquistano immobili di grande pregio.

Una località infine dove il fascino dell'esotico e di una antica civiltà sostiene la crescita turistica è Marrakech, il cui mercato immobiliare conosce un interesse anche da parte degli investitori in-

ternazionali, che rimangono tuttavia ancora una quota limitata degli acquirenti, intorno al 15%. Gli italiani manifestano interesse per esempio nell'acquisto dei riad, le architetture tipiche della città vecchia, per adibirle, dopo opportuna trasformazione, in bed&breakfast di lusso con un ritorno che oscilla fra il 6 e il 7% annuo. Il prezzo per gli immobili di pregio storici è nettamente inferiore ma, una volta ristrutturati, le quotazioni risultano equiparabili e spesso superiori a quelle degli edifici più recenti in quartieri esclusivi come L'Hivernage, Palm Grove e Gueliz, dove i prezzi per il lusso si attestano dai 3 mila euro in su. «Quando si acquista a Marrakech è bene però sapere che la proprietà molto spesso è parcelizzata in capo a numerosi soggetti», consiglia Cinel, «ed è quindi consigliabile farsi assistere nella compravendita da chi fornisce, come la nostra società, anche l'assistenza legale indispensabile per la verifica dei soggetti che detengono i diritti di proprietà». (riproduzione riservata)



Angelo Cinel, a.d. di Wire Consulting

Con Ecolibera costruire ecologico diventa redditizio

Una bella casa, meglio se indipendente, è il sogno di molti. Ma che sia addirittura costruita con i migliori materiali ecocompatibili e che sia autosufficiente dal punto di vista energetico al punto da produrre un surplus di energia supera anche i confini dell'immaginazione per molti aspiranti nuovi proprietari. Eppure case di questo genere sono già in costruzione, soprattutto in Lombardia. Le progetta e le rende possibile Ecolibera (società partecipata da Finlibera spa), la srl nata dall'iniziativa di Pierpaolo Zampini, che ne è co-amministratore con Dario Mortini. «Con il progetto Milanostanze.it, un sito di flat sharing destinato soprattutto a studenti e professionisti fuori sede, ci eravamo già accorti da tempo della necessità di recuperare la gran quantità di immobili vecchi e



Dario Mortini e Pierpaolo Zampini (a destra), amministratori di Ecolibera srl

sfitti che esistono, per esempio, in una città come Milano», racconta Zampini. È nato così un ampio progetto di incentivazioni alla ristrutturazione nel quale il team di Zampini agisce da consulente per i proprietari, guidandoli nella riqualificazione dell'immobile, nel suo efficientamento dal punto di vista energetico e persino, per chi vuole, nella sua messa a reddito. «Moltiplicata per tante volte questa operazione è diventata un vero piano ecologico», prosegue Zampini. «Ed è a questo punto che ci siamo chiesti come poter far evolvere questo progetto, partendo dai tanti cantieri di villette

in costruzione nella cintura dell'hinterland milanese e che, dal nostro punto di vista, stanno nascendo già vecchie. Con Ecolibera proponiamo ai costruttori di modificare il progetto alla radice per trasformare la casa in un'abitazione ecologica, che soddisfi interamente il bisogno di energia, che sia pronta per slacciarsi dalla rete di distribuzione, e addirittura ne produca in più per assolvere ad altre funzioni, per esempio per crearsi un piccolo orto perenne o ricaricare un'auto elettrica, un servizio del quale a breve

termine molti potrebbero aver bisogno nei propri garage». Il punto cardine del progetto, paradossalmente, non è nelle fondamenta, ma nel tetto, che dev'essere di almeno 90 mq, inclinato di 25/30 gradi e completamente esposto a sud, in modo da ottimizzare la resa dei pannelli

solari. Ogni progetto, inoltre, prevede sempre la possibilità di creare, all'interno della struttura della villa, una seconda area con ingresso indipendente, pronta da mettere a reddito. Attualmente ci sono cantieri in corso a Brembio (Lodi), Casarile (Milano) e Cirimido (Como). «Finora la reazione dei costruttori è stata molto positiva, tanto che ormai abbiamo creato anche una rete di partner che lavorano con principi e materiali ecologici, e possiamo rivolgerci dunque direttamente all'iniziativa privata con un'offerta completa che segua il progetto dall'inizio alla fine». (riproduzione riservata)

Gli immobili di pregio trainano la ripresa

In Italia nel 2017 il comparto immobiliare si è stabilizzato con la conclusione di 550 mila compravendite. Un buon segnale dell'inversione di tendenza in atto rispetto alla crisi che in pochi anni aveva portato al dimezzamento del numero delle transazioni, passate dalle 850 mila del 2006 alle 404 mila circa del 2013. Questi i dati della società di studi economici Nomisma, che stima la prosecuzione verso la ripresa, con 568 mila transazioni circa previste quest'anno e 600 mila in un paio d'anni. Il livello dei prezzi, invece, rimane ancora inferiore rispetto ai valori pre-crisi. Ciò non vale in realtà per il segmento della fascia medio-alta del mercato, che esprime la maggiore capacità di tenuta dell'immobiliare di pregio. La conferma proviene dai recenti dati del gruppo Engel & Völkers, presente in oltre 30 Paesi e 4 continenti, che continua a crescere. L'azienda nel primo semestre 2018 in Italia ha visto incrementare del 35% i ricavi netti da commissioni nel residenziale in franchising, con 8,6 milioni di euro contro i 6,4 del 2017. Se si considera anche il fatturato della divisione commerciale e del «market center» di proprietà del gruppo, la crescita totale si aggira intorno al 18% per 11,7 milioni complessivi contro i 9,9 del primo semestre 2017. Un ruolo fondamentale nell'ottenimento di questi risultati è stato giocato dalla presenza nel mercato immobiliare delle località di pregio, ma anche nei centri storici di Milano e Roma. Come infatti emerge dall'ultimo market report realizzato da Engel & Völkers in collaborazione con Nomisma, nel 2017 il capoluogo di regione lombardo ha recuperato rispetto al 2012 il 59,9% degli scambi, con circa 23 mila compravendite. Roma, invece, rappresenta il primo mercato italiano come numero di compravendite con un recupero del 34% degli scambi nel 2017, per un totale di circa 32 mila compravendite residenziali. (riproduzione riservata)

