

**Case** Con le tensioni sull'euro fioccano gli acquisti a Londra  
Ecco la mappa dei rialzi e dove vale ancora la pena di comprare

# BOOM SOTTO IL BIG BEN

## PREZZI TIPICI DI APPARTAMENTI E CASE A LONDRA

Prezzi in migliaia di sterline

Nome del fondo	Studio	1 stanza da letto	2 stanze da letto	3 stanze da letto	Casa indipendente
South Kensington	400-500	500-750	750-1.500	1.500-3.000	3.000+
Kensington	400-500	500-750	750-1.500	1.500-3.000	3.000+
Belgravia	400-500	500-1.000	1.000-2.000	2.000-3.500	3.500+
Mayfair	400-500	500-1.000	1.000-2.000	2.000-3.500	3.500+
Marylebone	300-450	450-700	700-1.000	1.000-2.500	2.500+
Knightsbridge	300-450	450-700	700-1.000	1.000-2.500	2.500+
Covent Garden	400-500	500-750	750-1.500	1.500-3.500	3.000+
Notting Hill	300-450	450-700	700-1.000	1.000-2.500	2.500+
Pimlico	200-350	350-500	500-1.000	1.000-2.500	2.500+
Camden	200-350	350-500	500-1.000	1.000-2.000	2.000+
Battersea	200-250	250-450	450-700	700-1.000	1.000+
Shoreditch	250-350	350-500	500-750	750-1.000	1.000+
City	300-450	450-700	700-1.000	1.000-2.500	2.500+
Fitzrovia	300-450	450-700	700-1.000	1.000-2.500	2.500+

Fonte: Wire Consulting

GRAFICA MF MILANO FINANZA

di **Donatella C. Marino**

**G**li italiani invadono il mercato immobiliare londinese: cresciuti i prezzi del 10% e le transazioni del 20% nel 2012, l'Italia si piazza al quarto posto nella graduatoria degli stranieri che comprano a Londra, superando persino i russi. Questi gli ultimi studi degli operatori londinesi. E il trend crescente, pur rallentato, sembra confermarsi anche nel primo quadrimestre del 2013, specialmente per gli appartamenti sotto i 2 milioni di euro e per il mercato super-prime, ovvero dai 5 milioni in su. Diverso invece il trend degli immobili tra i 2 e i 5 milioni di euro, molto disturbato dalla pesante tassa (del 7%) introdotta dal governo Cameron.

La capitale inglese costituisce nell'immaginario collettivo l'investimento immobiliare stabile e sicuro dei momenti di crisi, per gli italiani, a dispetto delle innumerevoli altre destinazioni sparse in Italia e nel mondo. Due le ragioni. Il dato storico, innanzitutto: nell'ottica di una rivalutazione a medio o lungo termine del valore dell'immobile, «Londra rappresenta in Europa la principale cassaforte tanto che», spiega Angelo Cinel, presidente di Wireconsulting, società di consulenza e intermediazione immobiliare, «secondo l'Office for National Statistics ogni 10 anni un immobile in Prime Central London incrementa il proprio valore del 120%». Poi c'è l'aspetto previsionale, basato sulla valutazione dei cosiddetti fondamentali: l'economia del Regno Unito, la sua sta-

bilità politica e la valenza culturale sono fattori che inducono gli analisti a ritenere improbabile che Londra possa trasformarsi in una bolla immobiliare, come capitò, per esempio, a Dubai. Investimento sicuro, quindi, ma non sempre redditizio: se storicamente con un affitto annuale si poteva confidare su una rendita intorno al 5% del valore dell'immobile, oggi la richiesta di appartamenti da locare non è più tanto elevata da coprire la cresciuta offerta. Redditività temporaneamente a rischio, quindi, ma che non scoraggia coloro che vogliono semplicemente avere un punto d'appoggio per sé o per i figli nella capitale finanziaria europea e al di fuori della vacillante Ue.

(continua a pag. 63)

*23 Marzo 2013*

MILANO FINANZA

63

**I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI**

(segue da pag. 61)

Da gennaio 2012 a gennaio 2013 con Londra ha goduto di un incremento generale del +4,7% dei prezzi, ancora trainato però dall'area del Prime Central London che registra da sola un sonoro +10,35%, con punte del +11,6% in Knightsbridge. Il 2013 andrà diversamente però. Gli operatori concordano su un 2013 piatto, ipotizzando una ripresa della crescita solo dal 2014, «ma in realtà il solo mese di gennaio 2013 ha registrato un ulteriore incremento del 0,4% in Prime Central London», osserva Cinel. «Ricordiamoci che per il 2012 si prevedeva un incremento dei valori solo del 2-3%. Penso quindi che chi punterà su Prime Central London nel 2013, potrà contare su un riavvio della crescita già da fine anno».

Gli italiani tendono a comprare tutti nelle stesse zone: le mete preferite restano le classiche South Kensington e Chelsea, con concentrazioni sorprendenti in piccolissimi quartieri come l'area di Redcliffe Square, dove difficilmente si trova a meno di 15 mila sterline al metro quadro, mentre fra le novità troviamo Fitzrovia e la zona Est che, «grazie al parco olimpico», spiega ancora Cinel, «ha avuto un forte slancio». Quanto agli stranieri, anche i francesi amano South Kensington, mentre russi e arabi comprano di più a Knightsbridge e Mayfair, con prezzi che superano tranquillamente le 20 mila sterline al metro quadrato.

Ma parlare di zone a Londra, benché usuale, non è corretto: basta girare un po' per scoprire che nel raggio di 100 metri si possono trovare edifici di alto livello e, dietro l'angolo, case scadenti.

## LE ZONE DI LONDRA SOTTO LALENTE

<b>South Kensington</b>	Case vittoriane e giardini privati bellissimi, è una delle zone più ambite della città e prediletta dagli Italiani. <b>Prezzi: 17-25 mila £/mq. Nel 2012: +15,9%</b>
<b>Kensington</b>	Zona residenziale nel verde, a pochi passi dal palazzo della principessa Diana. Sono qui le case londinesi più costose (Mittal, Abramovich ecc). <b>Prezzi: 17-30 mila £/mq. Nel 2012: +12,3%</b>
<b>Belgravia</b>	È per eccellenza la zona più prestigiosa di Londra dove vivono gli inglesi bene (Margaret Thatcher e vari lord) e la nobiltà (duchi di Westminster e di Cadogan). <b>Prezzi: 25-60 mila £/mq. Nel 2012: +11,3%</b>
<b>Mayfair</b>	Con l'arrivo degli hedge fund Mayfair è diventata fulcro della finanza smart di Londra con un'architettura varia e rinomata. <b>Prezzi: 20-50 mila £/mq. Nel 2012: +10,7%</b>
<b>Marylebone</b>	Dopo l'arrivo di Tony Blair, Madonna e Paul Smith, è stata riscoperta per le belle piazze (Manchester sq, Connaught sq) e gli splendidi musei (Wallace Collection). <b>Prezzi: 15-30 mila £/mq. Nel 2012: +9,8%</b>
<b>Knightsbridge</b>	Prediletta da russi e arabi, vanta le più importanti mete dello shopping (Harrods) e l'edificio più caro al mondo (One Hyde Park). <b>Prezzi: 20-60 mila £/mq. Nel 2012: +14,7%</b>
<b>Covent Garden</b>	Super-centro di Londra, caratterizzata da architettura mista e in continua trasformazione con ex fabbriche d'epoca vittoriana che diventano appartamenti di lusso. <b>Prezzi: 15-25 mila £/mq. Nel 2012: +14,6%</b>
<b>Notting Hill</b>	Area del noto film, ha subito un forte rialzo in passato per poi riassetarsi. L'architettura vittoriana si abbina a costruzioni più moderne che la rendono molto eclettica. <b>Prezzi: 12-25 mila £/mq. Nel 2012: +8,1%</b>
<b>Pimlico</b>	A pochi passi della stazione di Victoria e Buckingham Palace, la zona di Pimlico Grid vanta bellissime costruzioni vittoriane in stucco bianco. <b>Prezzi: 10-25 mila £/mq. Nel 2012: +11%</b>
<b>Camden</b>	Da sempre zona alternativa di musica, giovani e infiniti mercatini, Camden e soprattutto King's Cross vedono oggi gli investimenti per le sedi di Google e Sainsburys (supermercati) e per il famoso St. Martins College of Art. <b>Prezzi: 8-15 mila £/mq. Nel 2012: +8,1%</b>
<b>Battersea</b>	Verrà realizzato proprio qui uno dei progetti di sviluppo più interessanti di Londra, con la famosa Battersea Power Station che sarà trasformata in appartamenti di lusso. <b>Prezzi: 7-20 mila £/mq. Nel 2012: +8,6%</b>
<b>Shoreditch</b>	Prossimità alla City finanziaria e creazione in loco di una sorta di Silicon Valley stanno facendo di Shoreditch la zona più alla moda di Londra. <b>Prezzi: 8-15 mila £/mq. Nel 2012: +9,4%</b>
<b>Fitzrovia</b>	Investimenti per 3 mld di £ stanno facendo rinascere Fitzrovia, zona a nord di Soho e Mayfair. Qui hanno sede molte società creative (TV, produzione, pubblicità). <b>Prezzi: 10-20 mila £/mq. Nel 2012: +12,4%</b>
<b>City</b>	Zona finanziaria e di uffici per eccellenza (poco residenziale), la City ha edifici in stile newyorkese. <b>Prezzi: 10-25 mila £/mq. Nel 2012: +7,1%</b>

Fonte: Wire Consulting

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

## Occhio alla procedura di acquisto

**A**lcune cose da tenere presente quando si compra casa a Londra: intanto sono misurate in piedi quadri e numero di stanze anziché in prezzo al metro quadrato. Ma tutta la transazione è diversa. Non occorre notaio ma due avvocati. I legali del venditore e dell'acquirente gestiscono compravendita e questioni legate a eventuali mutui. La presenza dei contraenti non è necessaria. Poi gli immobili ricadono in due categorie, freehold e leasehold. Le case sono quasi sempre freehold, gli appartamenti più spesso leasehold. La prima è una proprietà senza limiti temporali. Al contrario del leasehold con cui si acquisisce il diritto di proprietà del solo immobile e non del terreno, per

un periodo lunghissimo: «anche 999 anni per immobili molto grandi, intorno a 100 anni per gli appartamenti», spiega Francesca Griffith di Casa-Londra. Più il lease è lungo, più vale l'immobile. Il leaseholder è libero di vendere in ogni momento, ma se il lease è breve trovare un acquirente non è facile. È inoltre costoso estenderlo: devono di nuovo intervenire i legali e, in caso di lite tra leaseholder e freeholder, si ricorre al Leasehold Valuation Tribunal. Ma i legali devono definire anche l'identità del responsabile delle riparazioni o le modifiche consentite all'appartamento e le limitazioni gravanti sul leaseholder come il divieto di attività d'impresa. (riproduzione riservata)

Ma la zona non è l'unica variabile a incidere sul valore. Anche la vicinanza con la metropolitana, gli affacci su strade trafficate e rumorose o sopra negozi o al contrario su spazi tranquilli, parchi e giardini incidono più che altrove sul prezzo. E infine, importantissimo, l'edificio e la sua facciata. Le case d'epoca, i caratteristici palazzi vittoriani, sono le più richieste e pregiate malgrado i più antichi non abbiano l'ascensore. E il valore dell'appartamento varia in funzione del piano: il primo è il più elegante, mentre il più economico è il «basement», una sorta di seminterrato abitabile. Ma prezzi contenuti con soluzioni spesso apprezzate si trovano anche in palazzi moderni, come quelli lungo il Tamigi o in Canary Wharf, nell'East London, il noto centro direzionale che, dagli anni '80 e con andamento oscillante, sta sviluppandosi nella vecchia area portuale dei Docklands come alternativa al tradizionale distretto finanziario della City.

**Londra è molto varia** e legata ad antiche tradizioni da non trascurare se si ipotizza un investimento immobiliare. La peculiarità giuridica poi del «leasehold», la modalità di vendita degli immobili in cui viene trasferita una sorta di proprietà di superficie del solo appartamento per un periodo fisso limitato di anni e con restrizioni d'uso, mentre la proprietà del terreno resta al Landlord, disturba l'acquirente straniero, specie se non ben informato. Alcuni operatori insistono anche sull'importanza delle finiture, che possono incidere sul prezzo fino al 20% del valore. Sconsigliato quindi affrontare questo genere di investimento senza l'assistenza di consulenti preparati non solo in ambito commerciale, ma anche fiscale e legale, in modo da contenere i rischi. (riproduzione riservata)