

di Teresa Campo

**L**e case a Londra? Costano molto, rendono poco e sono a rischio scoppio bolla immobiliare. Eppure il mattone londinese, dopo la brusca caduta a seguito del fallimento Lehman Brothers, da quasi cinque anni a questa parte vive una crescita ininterrotta, sostenuta da una ricca fetta di acquirenti stranieri provenienti da tutto il mondo. Il parterre si divide tra nuovi ricchi e cittadini ansiosi di mettere i soldi al riparo da rischi vari, non ultimo il fisco. Il tutto unito, almeno per quanto riguarda gli acquirenti russi ed europei, a una relativa vicinanza alla patria di origine. Forse proprio grazie a questi fattori (uniti al tema discusso, vale a dire a una Svizzera meno impenetrabile al fisco rispetto al passato) gli italiani si sono appena conquistati la palma di primi compratori stranieri sotto il Big Ben, aggiudicandosi il 6,7% del numero delle vendite registrate nel centro di Londra da gennaio a luglio. Splendidi ultraquarantenni con il pallino di un appartamento a Knightsbridge, Covent Garden, Chelsea e South Kensington, e pronti a staccare un assegno da 4 milioni di sterline pur di averlo secondo il ritratto che ne traccia Knight Frank, una delle principali società di intermediazione di immobili di pregio. La vittoria tricolore dovrebbe comunque essere al fotofinish, visto che altri sono pronti a metterla in dubbio. «Secondo i nostri riscontri i primi acquirenti restano comunque gli asiatici, mentre è vero che ormai da inizio anno gli italiani hanno superato i pur ben forniti russi», conferma Angelo Cinel, presidente di Wire Consulting, società di consulenza e intermediazione immobiliare specializzata sui mercati internazionali.

Quello che è certo però è che gli acquisti dall'Italia sono in costante aumento visto che, nonostante i prezzi salatissimi sotto il Big Ben e la crisi economica che invece imperversa in patria, nell'ultimo anno sono aumentati di un altro 10%, arrivando intorno a quota 2.500 secondo le ultime rilevazioni di Scenari Immobiliari, società di intermediazione e consulenza che per fine anno stima potranno toccare addirittura il record di 4.500 operazioni. «Chi compra qui del resto lo fa per mettere i soldi al sicuro», continua Cinel, «un'esigenza molto sentita in un contesto internazionale sempre più fragile. E Londra quanto a sicurezza non ha nulla da temere sotto il profilo economico, politico ma anche culturale. In

**IMMOBILI** Sempre a caccia di case all'estero, gli italiani sono i primi investitori nel mattone londinese, battendo perfino i russi. I prezzi, già alti, potrebbero continuare a salire ancora. Tasse permettendo

## Record sotto il Big Ben

**LE QUOTAZIONI DI APPARTAMENTI E CASE INDIPENDENTI 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	500-1.500	700-3.000	1.100-4.000	1.000+
Kensington-Chelsea	350-700	500-1.750	650-3.000	1.200-7.000	900+
Belgravia	800-1500	1.000-2.500	3.000-6.000	6.000-12.000	4.000+
Mayfair	700-1.000	1.100-2.500	3.000-6.000	6.000-15.000	8.000+
Marylebone	400-650	450-1.400	800-3.500	950-2.500	2.000+
Knightsbridge	600-1.000	1.000-2.500	3.000-6.000	6.000-15.000	3.000+
Covent Garden	550-650	500-1.500	900-3.500	1.300-4.500	2.000+
Notting Hill	300-550	450-1.400	750-2.500	850-3.000	1.300+
Pimlico	400-800	700-1.500	1.000-2.500	1.500-2.500	2.500+
Battersea	350-650	500-1.000	750-2.000	850-4.000	1.000+
Shoreditch	250-350	350-500	500-750	750-1.000	1.000+
City	300-550	450-1.500	750-2.500	1.000-3.000	2.500+
Fitzrovia	400-650	450-850	800-1.500	1.000-2.500	2.500+

Fonte: Wire Consulting

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

**LE METE STRANIERE PREFERITE DAGLI ITALIANI**  
Destinazione degli investimenti immobiliari all'estero da parte di famiglie italiane - Percentuale su totale

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
◆ Francia	19%	16%	10%	8%	8%	10%	10%	7%	6%	6%
◆ Regno Unito	8%	5%	3%	2%	4%	5%	5%	7%	9%	10%
◆ Irlanda	9%	6%	2%	1%	2%	1%	1%	2%	1%	2%
◆ Svizzera	8%	9%	6%	4%	5%	5%	7%	8%	10%	9%
◆ Germania	n.d.	n.d.	n.d.	2%	2%	3%	3%	5%	5%	6%
◆ Spagna	15%	17%	15%	17%	13%	15%	19%	20%	21%	23%
◆ Portogallo	4%	3%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	0%	1%
◆ Grecia	6%	8%	10%	11%	11%	12%	14%	13%	11%	8%
◆ Est Europa	18%	22%	20%	19%	19%	18%	15%	14%	10%	10%
◆ Usa	8%	10%	20%	25%	27%	27%	20%	15%	15%	13%
◆ Altri	5%	4%	13%	9%	8%	5%	5%	8%	12%	12%
◆ Totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Scenari Immobiliari

altre parole i fondamentali sono più che solidi. Non a caso è una delle mete preferite per l'investimento immobiliare, seconda solo a New York».

E il rischio bolla? Per gli addetti ai lavori in realtà non esiste, al massimo si può parlare di un possibile e leggero consolidamento. «I prezzi delle case nel centro di Londra sono ancora saliti del 7,9% tra gennaio e luglio di quest'anno», spiega Tom Bill, che ha appena curato un'analisi degli acquisti stranieri a Londra per Knight Frank, «la crescita sta adesso rallentando per una combinazione di vari fattori, a cominciare dalla prospettiva di un ormai prossimo aumento dei tassi di interesse e dall'incertezza legata alle elezioni che si terranno nel mese di maggio

del 2015». Sulla stessa linea anche Cinel: «Dall'inizio del 2014 le quotazioni di mercato hanno continuato a crescere al ritmo del 2-3% al mese. È normale che ora il mercato possa tirare un po' il fiato. Non parlerei però di scoppio di una bolla speculativa, che a mio giudizio non c'è, ma appunto di piccoli aggiustamenti dei valori da qui a fine anno. Anzi, per alcune tipologie immobiliari, per esempio i cosiddetti one bedroom, il classico bilocale di cui c'è molta richiesta mentre comincia a scarseggiare l'offerta, potremmo vedere ulteriori apprezzamenti».

Anche lo spauracchio del rialzo dei tassi non dovrebbe pesare più di un tanto grazie alla forte percentuale di acquirenti internazionali su cui può contare il mattone londinese. Tra

l'altro, almeno per quanto riguarda le zone di pregio, gli acquisti sono nel 70% dei casi in contanti. «In ogni caso, a Londra come altrove, l'investimento immobiliare va valutato in un'ottica di lungo termine, e su questa scadenza temporale la città non ha mai tradito», continua Cinel: «pur considerando le inevitabili periodiche cadute, negli ultimi 100 anni le abitazioni si sono rivalutate dell'82-83% ogni dieci anni».

Ma quali sono le zone più interessanti e le loro prospettive per il futuro? Il mercato immobiliare di Londra si divide in tre grandi fasce di prezzo, che si muovono con dinamiche differenti: sotto le 500 mila sterline, da 500 mila a 2 milioni e dai 2 milioni in su. La prima fascia è quella con

i valori più in crescita grazie anche all'help to buy, che aiuta anche chi è giovane o con budget limitati nell'acquisto della prima casa. Trenta mila le case acquistate finora con questa formula. L'help to buy (che vale per tutti, residenti e non, che comprano casa a un prezzo inferiore a 650 mila sterline) prevede che il governo finanzia il 25% dell'acquisto. Un altro 70% lo mette la banca e il 5% il futuro proprietario, il che vuol dire che con solo il 5% si può comprare casa a Londra. Il tasso applicato, variabile, è del 4-4,5%. Grazie a questo i prezzi salgono dell'1-2% al mese e si suppone continui così fino a quando l'agevolazione non verrà interrotta, probabilmente nel 2015.

Anche per la seconda fascia, la più ampia nonché quella in cui rientra il maggior numero di stranieri, il futuro si profila tranquillo, mentre la terza potrebbe incontrare qualche difficoltà in più. «La ragione si chiama Mansion Tax, la possibile patrimoniale sugli immobili di lusso allo studio del governo, pari al 2,5% annuo del loro valore di mercato, che alcuni potrebbero non essere in grado di pagare», spiega Cinel, «non a caso negli ultimi mesi si è registrata una riduzione del 5% dei prezzi delle case della fascia 1,8-3 milioni di sterline, ma anche in questo caso non si può parlare di scoppio della bolla immobiliare».

Ancora più ottimistiche le previsioni di Knight Frank, almeno nel medio termine: «Da qui al 2018 ci attendiamo una crescita cumulativa del 20% per i prezzi delle case nel centro di Londra a causa del forte divario tra una domanda sempre forte non compensata dall'offerta», spiega Bill, «molto variabili invece i rendimenti, peraltro contenuti visto che la media si attesta sul 2,8% lordo. Quanto alle nuove zone, Midtown, City Fringe e Bayswater rientrano senz'altro tra le più interessanti». «Il tutto senza dimenticare la nuova zona di Canary Warf», conclude Cinel, «chi non cerca per forza un palazzo storico qui può trovare edifici moderni e di qualità a 450 mila sterline per un bilocale. Cifre assolutamente introvabili altrove». (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su [www.milanofinanza.it/immobili](http://www.milanofinanza.it/immobili)