

IMMOBILI Malgrado l'incognita Brexit e l'inasprimento fiscale, analisti positivi sul mercato londinese. Crollano le transazioni, ma il calo dei prezzi delle case si ferma al 10-15%. Ed è boom di proposte d'acquisto

di Teresa Campo

Morde il freno il mercato residenziale londinese. Le transazioni sono al lumicino e i prezzi ancora al ribasso. Tuttavia appena arriva sul mercato un immobile di qualità gli acquirenti se lo strappano di mano e soprattutto il calo complessivo dei prezzi dall'avvio di Brexit a oggi non supera il 10-15%. Il mercato si è mostrato più che resistente alla politica dello sconto aggressivo, ai tentativi di offerte stracciate, «al punto che l'ultimo anno, nonostante le transazioni ai minimi, segna il record di proposte d'acquisto ricevute dai venditori. Evidentemente tutte rifiutate», spiega Angelo Cinel, fondatore e a capo di Wire Consulting, società di intermediazione e consulenza di immobili all'estero. «I proprietari dunque preferiscono non mettere le case sul mercato piuttosto che svenderle, al contrario di quanto accaduto per esempio dopo il fallimento di Lehman Brothers, quando la flessione delle quotazioni segnò in poco tempo record del 40-50%». Eppure di fattori negativi che pesano sul mattone, non solo residenziale, se ne contano più d'uno. In primo luogo Brexit, che incide a molti livelli, specie sugli acquirenti stranieri: l'abbandono della capitale britannica da parte di tante società estere e il rischio di non ottenere il permesso di soggiorno scoraggia chi acquista casa per uso diretto o per i figli. I timori di una Brexit

City, mattone resistente

no deal, con inevitabili riflessi sull'economia britannica e sulla sterlina, allontanano invece gli investitori puri, che temono la tenuta dei prezzi nel lungo termine. E, ancora, nella generale flessione degli acquirenti stranieri

re dalla famosa Knightsbridge, la zona preferita». Altre due ragioni, di cui si parla meno ma che forse hanno inciso molto di più, sono alla radice della flessione del mattone londinese. «I prezzi

visto l'inasprirsi della pressione fiscale: la Stamp Duty, una sorta di imposta di trasferimento/registro, è diventata più pesante e progressiva, incidendo soprattutto sulle abitazioni con

circa 1.200 sterline per un trilocale a Westminster, 2.000 a Chelsea».

Ma nonostante ciò il quadro complessivo del mercato è appunto di solidità, e chi si aspettava prezzi da saldo si è purtroppo sbagliato. A far paura è soprattutto l'incertezza, che terrà banco fino al 31 ottobre, mentre preoccupa meno l'eventualità di Brexit no deal: «dopo qualche turbolenza iniziale si assisterà a una ripresa», sostiene Feltrinelli: «Londra era una delle principali metropoli al mondo, sotto il profilo economico ma anche culturale, e si confermerà come investimento alternativo all'euro». Le zone da preferire? Secondo gli esperti meglio rimanere sui classici: Knightsbridge, Hampstead, Kensington, Belgravia per gli acquirenti più ricchi, Chelsea, Pimlico, Fulham, Westminster per gli altri. Attenzione alle zone appena più decentrate, da Marie Le Bon a Maida Vale, da Battersea a Canary Warf. Nelle prime due, molto belle, comprano molti inglesi, nelle altre alcuni stranieri coraggiosi, a cominciare dai cinesi che vogliono portare i capitali fuori porta: cercano solo immobili nuovi che lasciano poi sfiti. (riproduzione riservata)



Canary Warf



Chelsea



Lo Shard

ri, che ha tolto linfa vitale al mercato abitativo dei quartieri top o comunque più gettonati dagli investitori esteri, va sottolineata la fuga dei russi. «Il negato rinnovo del permesso di soggiorno nel 2018 al magnate Roman Abramovic e a 23 diplomatici russi dopo l'avvelenamento dell'ex spia russa Sergei Skripal, diventato cittadino britannico, e di sua figlia Yulia», spiega Andrew Brenta, architetto a Londra, «ha sdegnato molti suoi connazionali che hanno abbandonato la metropoli inglese, a comincia-

appena prima del referendum su Brexit segnavano continui massimi storici, e questo nonostante il boom di nuove costruzioni che ampliava costantemente l'offerta», aggiunge Giovanni Feltrinelli di FdG Consultants. «Inoltre proprio quel periodo ha

in Uk. Risultato: per una casa da un milione di sterline se ne pagano 43 mila di tasse, ma se non è l'unica il conto sventa a 73 mila. Come in Italia infine si paga ogni anno la Council Tax, imposta sui servizi che varia a seconda della zona e del valore dell'immobile,

valore superiore a 1,1-1,2 milioni di sterline, la maggior parte nelle zone dove comprano gli stranieri. L'anno successivo poi è stata aggiunta un'altra imposta del 3% a chi compra una seconda casa, anche se la prima non è

DOSSIER BREXIT

Johnson punta a Downing Street confidando nell'asse con Trump

Nel suo primo discorso da candidato alla leadership Tory, Boris Johnson ha promesso «fegato e coraggio». Lex Foreign Secretary ha illustrato con chiarezza il suo manifesto. Se nominato Primo Ministro, Mr. Johnson intende chiudere, finalmente, il percorso Brexit e portare il Regno Unito fuori dall'Unione Europea il 31 ottobre. Lex Sindaco di Londra ha spiegato i motivi del suo orientamento politico, dichiarando di voler adempiere il mandato ricevuto dal popolo britannico e completare «una Brexit coerente con le ragioni per la Brexit», che, ha ribadito, sono sostanzialmente tre: il recupero della libertà britannica di stipulare trattati commerciali bilaterali; il rimpatrio della sovranità giurisdizionale a Londra, per evitare la contaminazione della magnifica Common Law inglese con il vischioso diritto comunitario; e la messa in sicurezza del posizionamento geopolitico Atlantista contro la suggestione Eurasia. Johnson ha asserito di possedere la «chiarezza» di visione necessaria per adempiere il risultato del referendum Ue con o senza un accordo, e ha avvertito i parlamentari che si sarebbero trovati ad affrontare «la pena capitale» da parte degli elettori se avessero cercato di boicottare la Brexit e spinto il Paese a tenere

elezioni anticipate. La stampa continentale, pregiudizialmente schierata contro il seducente Old Etonian, sottovaluta il carisma politico e la competenza del leader eurosceptico, che vanta credenziali economiche impeccabili e non ha sbagliato una mossa politica. A poche ore dalla conferenza stampa, le ambizioni di Mr. Johnson hanno ricevuto il viatico di Westminster. Il tentativo di Jeremy Corbyn di bloccare per via parlamentare una Brexit senza accordo è stato neutralizzato da un voto nella House of Commons che lascia la porta aperta ad un futuro primo ministro hard Brexiteer. Una mozione che tentava di attribuire il controllo dell'ordine del giorno dei Comuni alla Camera stessa è stata sconfitta per 309 voti contro 298. Il Labour aveva cercato di sospendere gli ordini permanenti (il regolamento della Camera), al fine di presentare un progetto di legge il 25 giugno per bloccare il no deal. All'esito del voto, Johnson ha dichiarato di «non puntare necessariamente a un risultato negativo» nel negoziato Brexit, spiegando però che la minaccia di nessun accordo è uno strumento negoziale «vitale» e che il Regno Unito «deve fare molto meglio» dell'accordo attuale. Johnson ha tuttavia voluto rasserenare il clima as-

sicurando ai deputati che l'Uk avrebbe lasciato l'Ue senza un accordo come «ultima spiaggia», dopo che una nota riservata del governo segnalava l'esistenza di un tema critico in coincidenza con una data di uscita del 31 ottobre. La nota, trapelata sul *Financial Times*, dice che il governo ha bisogno di sei-otto mesi di lavoro con l'industria farmaceutica «per costruire scorte di medicinali entro il 31 ottobre». Nel frattempo, si palesano gli orientamenti emersi dopo la visita di Stato del presidente Trump a Londra. Il principe Andrea ha dichiarato che non c'è «nessun motivo» per cui gli affari non possono prosperare dopo Brexit e non pensa che questo possa danneggiare la stretta relazione del Regno Unito con gli Stati Uniti. Inoltre il Principe ha detto di non vedere «nessuna ragione» per cui le imprese del Regno Unito non possono sopravvivere in un panorama post-Brexit. Ha poi aggiunto, parlando con Itv News: «Le imprese che assistiamo potrebbero avere successo sia all'interno di un grande mercato interno, sia operando in un mercato esterno ancora più grande». Sarà dunque accordo bilaterale. L'Uk punta sul rafforzamento della *special relationship* con Washington, stipulando con gli Usa un accordo di libero scambio modellato sul trattato Usa/

Canada, da molti visto come l'assetto di relazioni commerciali meglio strutturato al mondo. L'interscambio commerciale tra Washington e Toronto ammonta ad oltre 600 miliardi di dollari annui che, con uno sbilancio nell'ordine degli 8 miliardi, più o meno l'1%, assicura la piena reciprocità. Il Presidente Trump, che al contrario della narrativa media continua ad inasprire i successi in politica interna e in politica estera, non ha nascosto il suo pensiero: i problemi del Regno Unito sono le opportunità dell'America. Dal commercio alla sicurezza in Cina, Russia e Iran, gli Usa hanno ora chiare aspettative nei confronti dello speciale alleato - e una leva finanziaria maggiore per accompagnarne le scelte geopolitiche. Nel grande gioco degli affari internazionali, gli Usa sono impegnati in una contesa per la supremazia con la Cina su commercio, sicurezza e difesa. L'Ue sta cercando di creare un suo terzo polo di potere globale a guida franco-tedesca. Nella sua visita nel Regno Unito, il Presidente Trump ha di fatto esplicitato che con la Brexit, Londra ha dovuto scegliere da che parte stare. E sembra la parte giusta. *Alterius non sit qui suus esse potest.* (riproduzione riservata)

Bepi Pezzulli