

## Opportunità «frazionamento immobiliare» per chi vuole investire a Berlino

di Adriano Lovera



Charlottenburg quartiere di Berlino (Corbis)

Il posto giusto per investire in Europa? Lasciate perdere Londra, dove bisogna svenarsi. Il cuore adesso pulsa a Berlino. E per investitori retail dotati di buone disponibilità e sviluppatori o trader di medie dimensioni (esclusi quindi i grandi fondi), la parola d'ordine di questo periodo è «frazionamento».

Attività che la Bwg, società attiva nella capitale tedesca dal 2005, ha presentato a Milano a una selezione di iscritti Aspesi, in cerca di possibili partner. «Il nostro business è concentrato su un segmento preciso: palazzine già esistenti da frazionare, per lo più concentrate nei quartieri residenziali come Charlottenburg, nella zona occidentale della città - spiega Marco Bolandrina di Bwg -. Acquistiamo stabili a un prezzo medio di 5 milioni di euro e nel giro di tre anni riusciamo a rivendere tutti gli appartamenti ricavati. Per noi, il ritorno sull'investimento arriva anche al 40% mentre chi compra un'unità immobiliare per metterla a reddito può contare su un rendimento netto annuo del 2,5%-3%. Con la garanzia delle legge tedesca che, dopo 10 anni dall'acquisto, permette al proprietario di liberare l'appartamento se ne ha bisogno».

Ma investendo a Berlino, non si rischia di infilarsi in una prossima possibile bolla speculativa dei prezzi? «Secondo noi no» dicono dalla Bwg. Attualmente nella città del Reichsstad il nuovo si vende intorno ai 3-4mila euro/mq in periferia, con punte di 6mila euro in centro. Ma questo tipo di business si concentra sull'usato, da acquistare intorno ai 2.500/3.000 euro. «È vero che i prezzi sono quasi raddoppiati dal 2009 ad oggi - prosegue il responsabile di Bwg - ma non prevediamo una bolla, perché insieme a questi è cresciuta anche l'economia reale: è aumentato il Pil della città, ormai per il 90% prodotto dal terziario, e sceso il tasso di disoccupazione. Quindi c'è ancora spazio per crescere».

Secondo la società, l'investimento è molto liquido. La fame di casa è tanta. Si calcola che ogni anno a Berlino ci sia una richiesta di 15mila nuove abitazioni, che il «nuovo» non riesce a soddisfare neppure per la metà. E finora, solo il 10% delle palazzine cielo-terra di questo target di prezzo è stato frazionato.

«Per questa attività, in Italia, non c'è quasi più spazio. Si è esaurita già negli anni '90. E poi è arrivata la finanza a far saltare i prezzi e gonfiare la bolla immobiliare - ha commentato Federico Filippo Oriana, amministratore delegato di Aspesi -. Ma questa proposta è interessante è senz'altro potrà portare a qualche progetto concreto». L'investimento per un potenziale acquirente italiano avverrebbe partecipando pro-quota a una società veicolo tedesca costituita ad hoc.

«Una formula simile alla nostra accomandita semplice, che negli anni abbiamo sperimentato come la migliore in Germania dal punto di vista fiscale», dice ancora Bolandrina di Bwg. La raccolta fondi avviene tramite liquidità propria degli investitori, con una parte di finanziamento bancario (da istituti locali) e con il private equity. E sul fronte prezzo, occorre mettere in conto un 10-15% di costi accessori tra imposte di registro e per il broker che segnala l'affare.

E sui tempi? Qui arriva la sorpresa. Perché dal rogito di acquisto fino alla corretta registrazione del frazionamento ci vuole almeno un anno. In Germania, però, i proprietari sono garantiti in caso di morosità degli inquilini. «Dopo 3 mesi - spiegano - la legge dice che devono lasciare l'immobile».