

Capital

NOVEMBRE 2009

A South Kensington, in una delle zone più prestigiose di Londra, a pochi passi dai grandi musei, ottimi ristoranti e comodi mezzi di trasporto, è disponibile un trilocale di 73 mq caratterizzato da un'ampia zona giorno, da cui ammirare la vista sull'Earls Court Village.

Prezzo: 655mila euro

45 Charles Street - Mayfair

London - W1J 5EH

tel. 020 74090209 - fax 020 76296050

PrestigeInternationalLondon@primeportfolio.com



Berlino, un tesoro in 100 mq

Londra
euro/mq 10.800-17.800

Monaco di Baviera è il luogo migliore per comprare uffici nelle top location. Istanbul per i negozi di alto livello, Zurigo è ideale per investire in centri commerciali. Londra per entrare nel business degli hotel. È quel che risulta dal sondaggio curato da Scenari Immobiliari, fra luglio e agosto, su 90 società immobiliari e fondi, che ricoprono un ruolo di primo piano sul mercato internazionale.

La regina dei prezzi, senza alcun dubbio, è Berlino, «la capitale europea con le maggiori potenzialità sotto il profilo immobiliare», afferma Fabio Guglielmi, presidente di Professionecasa Prestige International. «Una città in crescita sotto tutti i profili, economico, demografico, turistico, culturale, logistico. Un centro cosmopolita, che sfoggia il proprio glamour a livello europeo». Che cosa offre il mercato nella capitale tedesca? Dalle valutazioni di Leo Civelli, ceo Europe dell'ufficio studi Reag, specializ- ►►

Capital

NOVEMBRE 2009



Berlino
3.650-4.500 eur

► zata nelle valutazioni immobiliari, per acquistare un appartamento di 100 mq a Berlino si spendono in media 100mila euro (-1,5% rispetto ai dati dell'ultimo trimestre 2008), contro 650mila di Londra (-16,5%), 660mila di Mosca (+3,6%), 380mila di Parigi (-5,7%), 200mila di Madrid (-6,8%), 180mila di Amsterdam (+1%). In quasi tutte le capitali europee i prezzi sono scesi. Il risparmio, in media, è del 10-15% rispetto a chi ha acquistato nel 2006/2007, quando i valori avevano raggiunto il prezzo massimo dell'ultimo decennio. «Va però considerato», rimarca Civelli, «che immobili esclusivi di elevata qualità in zone residenziali della città tedesca, sono difficili da trovare, per questo non hanno subito riduzioni dei prezzi».

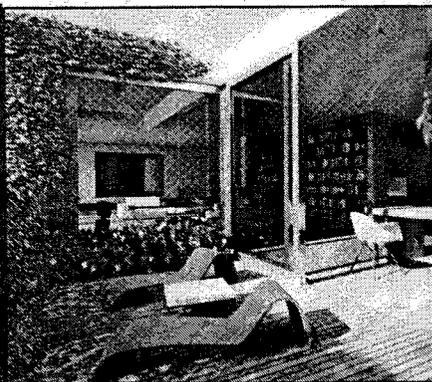
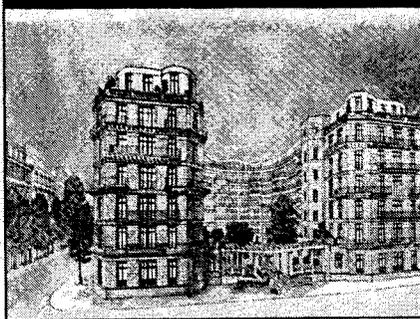
«Per un appartamento di alto livello a Berlino, di nuova costruzione o d'epoca, ma ben conservato, ci vogliono dai 5 agli 8mila euro al mq», riferisce Roman Heidrich, responsabile valutazioni residenziali per Jones Lang LaSalle. Mentre nella zona di Charlottenburg, con 250-300mila euro si acquistano 90-100 mq, secondo Andrea Ciaramella, presidente di Rics Italia. Che aggiunge: «Il prezzo può salire se si tratta di edifici di pregio e d'epoca, ma la città resta una delle più abbordabili in termini di valori assoluti».

Londra ha un mercato immobiliare molto volatile secondo il responsabile di Rics Italia. La capitale del Regno Unito è stata la prima a registrare un brusco ridimensionamento dei prezzi del mattone, anche se le zone di pregio, anche in questo caso, sono state meno penalizzate delle zone semi-centrali o periferiche, «e oggi la città fa registrare i pri-

Marthashof, primo Urban Village creato da Stofanel nel cuore di Berlino, nel quartiere trendy di Prenzlauer Berg, può essere un investimento sia per chi voglia abitarci sia per chi desideri affittare e puntare sulla rivalutazione dell'immobile. Affacciati su un grande parco di 3mila mq, gli spazi abitativi sono stati divisi in sei tipologie. Qualità tedesca e calore italiano contraddistinguono gli appartamenti rifiniti con materiali ecologici e con tecnologie save energy. Prezzi a partire da 2.700 euro al mq. Garage da 25mila euro.

Professionecasa
Prestige International
San Polo 2605, Venezia
tel. 041 2750993
americanpropertiesprestige@gmail.com

Fellini Residences è un complesso residenziale di prestigio in costruzione a Neue Gruenstrasse, nel quartiere Mitte. La consegna è prevista per il 2011/2012. I prezzi variano da 4.500 a 5mila euro al mq.
BBi Immobilien
www.bbi-immobilien.de.



mi segnali positivi di ripresa». Alessandro Ghisolfi, responsabile Ufficio studi Ubh, aggiunge che «nell'ultimo anno, il mercato degli immobili nel Regno Unito ha registrato un calo circa il 50% in termini di valore, è terminato dalla discesa della sterlina nei confronti dell'euro (meno 25% circa in un anno) e dalla contemporanea flessione dei prezzi di vendita degli immobili (meno 27% rispetto 2008). I più interessati all'investimento nella City? Fatto 100 il numero stranieri che acquista casa, 52 sono arabi o indiani e 38 europei. In particolare, italiani (23%) e francesi. Per quanto riguarda le aree urbane in cui la domanda è più vivace, sono tutte zone in cui i valori si collocano in un range compreso fra i 7.500 e 13mila euro al metro quadro: Mayfair, Knightsbridge, Belgravia e Chelsea. Per il 2010, le previsioni indicano un ulteriore calo nei prezzi del 7% secondo James Thomas, capo dello sviluppo residenziale di Jones Lang LaSalle. «I fondamenti economici che hanno supportato la ripresa, particolare l'innaturale offerta di case in vendita, saranno erosi dal pic-

del livello di disoccupazione e dalle deboli opportunità di finanziamento», avverte. Nel lungo periodo, Jones Lang LaSalle sottolinea inoltre la forte domanda di abitazione dall'incremento della popolazione (9 milioni di persone previsto nel Regno Unito nei prossimi 25 anni. Se la vecchia Inghilterra può dare soddisfazione agli

► investitori, diverso appare lo scenario a Mosca. «La crisi ha provocato una flessione del 30% per le abitazioni popolari, ma non ha minimamente abbassato i prezzi delle abitazioni di grande lusso», spiega a *Capital* Fabio Guglielmi, presidente di Professionecasa Prestige International.

La città ha una conformazione a pianta radiale a quattro anelli concentrici (Bulvarnoje Kolzo, Sadovoje Kolzo, III Kolzo, Mkad) e un centro storico interno alla cerchia dei boulevard (Bulvarnoje Kolzo). Ed è in centro la maggiore densità di palazzi storici ed edifici di estremo lusso: residenze di ampia metratura (200 metri quadri e oltre) in palazzi storici o complessi molto eleganti, i cui valori vanno da 12 a 23mila dollari al metro quadro. Per pochi, ma con la possibilità concreta di un'ulteriore rivalutazione nel tempo. Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi, avverte: «A Mosca i prezzi sono saliti anche del 20-30% negli ultimi due anni. Quindi, non investirei in Russia dove, a mio parere, i prezzi sono troppo alti rispetto al loro valore reale. Ma non è detto che dove i prezzi sono scesi di più, acquistare significhi fare un buon affare: Madrid, anche se ha registrato un interessante -10%, non è una location strategica, si rivolge più al turismo che al mondo del business a livello europeo o mondiale. Dovendo fare un investimento, meglio Berlino e Londra, porte d'ingresso in Europa per gli operatori di tutto il mondo».

A Parigi, una piazza immobiliare da sempre molto richiesta e interessante per l'Italia, la domanda rimane elevata, perché c'è carenza di offerta e mancano aree centrali edificabili. I prezzi sono in calo del 5-10%. «Parigi, però, è l'unica città che permette d'investire in pied-à-terre da affittare alla settimana, con alti rendimenti», ricorda Philippe Meynet, presidente di Aramis Real Estate, società specializzata nella vendita di appartamenti d'alta gamma nelle zone più importanti della capitale, dove la media dei prezzi varia da 10 a 14mila euro al metro quadrato, valori certamente ancora alti, nonostante il generale calo dei

prezzi nelle capitali. Le case parigine, però, mantengono il loro fascino, soprattutto quelle «con i parquet anti camini di marmo in tutte le stanze, le belle scale di legno scurito e le ringhiere di ferro scuro». Una scelta sensata che vale il prezzo. Per chi cerca la qualità e il verde alternativa è puntare sulle città satelliti come Saint-Denis Marne La Vallée, rispettivamente a 10 e 20 km da Parigi. Destinazioni interessanti per la dotazione d'infrastruttura a prezzi competitivi, e ben collegate al centro.

Sofia il minimo, Londra il top

Località	Minimo	Massimo
Sofia	1.850	2.700
Buenos Aires	1.950	2.650
Bucarest	2.100	3.350
Varsavia	2.150	3.200
Tallin	2.250	3.750
Istanbul	2.500	3.600
Melbourne	2.500	4.650
Praga	2.800	4.550
Budapest	3.100	3.800
Sydney	3.200	4.300
Amsterdam	3.300	5.050
Miami	3.500	6.600
Berlino	3.650	4.500
Dubai	3.650	6.500
Dublino	4.000	6.700
Francoforte	4.400	6.750
Madrid	4.700	6.900
Zurigo	5.650	9.550
Ginevra	6.600	11.000
Mosca	6.650	10.400
Parigi	8.250	12.100
New York	9.000	11.600
Londra	10.800	17.800

(prezzi in euro al mq per un immobile in una zona centrale, fonte Ufficio Studi UBH)

Parigi
8.250-12.100 euro



PARIGI

VI Arrondissement, a pochi passi dalla Tour Eiffel, in uno stabile Haussmann, 250 mq al 5° e ultimo piano. Grande soggiorno, sala da pranzo, cucina, studio, tre camere, tre bagni, sauna e bagno turco. Moulures e parquet ovunque. Prezzo: 3 milioni di euro.

Aramis Real Estate
rue Royale 21, Parigi
tel. 0033 (0)1 53058181
www.aramis-re.com