

Mentre a Londra e a Mosca, nei quartieri più chic, si compra al 50% in meno di un anno fa, in tutto il mondo si liberano nuove occasioni per fare affari immobiliari. Puntando sulla rivalutazione del bene e anche sul rendimento. Grazie all'euro forte | **Alessandro Luongo**

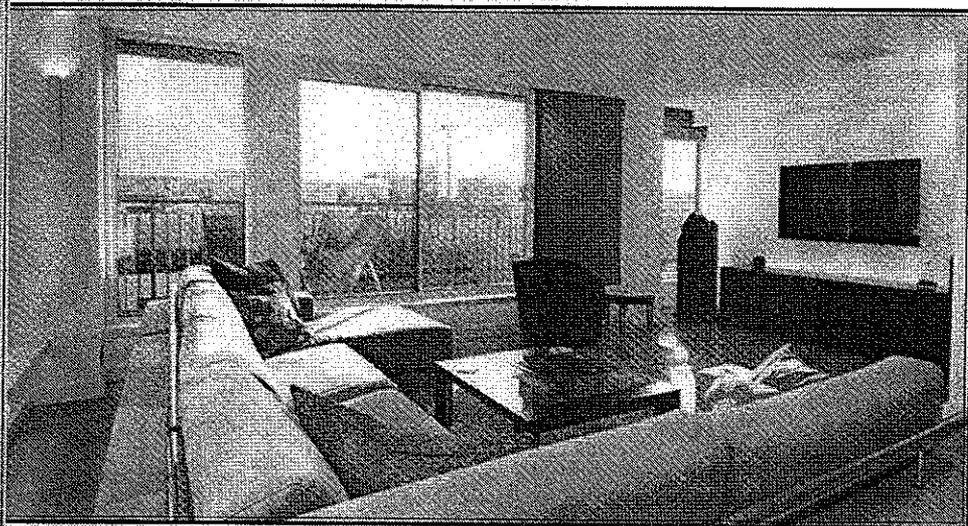
Il Risiko delle case

A Chelsea, Knightsbridge e Mayfair, tra le zone più chic di Londra, i prezzi sono scesi in media del 28% negli ultimi 12 mesi. «Percentuale che, sommata al 25% di svalutazione della sterlina rispetto all'euro, segna un bel -53%», fa notare Alessandro Ghisolfi, direttore dell'ufficio studi Ubh, intermediario immobiliare fra i più quo-

tati in Italia. «A Mosca, a Ciistry Prudy, zona centrale, vicina alle ambasciate e ai parchi», gli fa eco Guido Alliata, titolare di Rent Class, che ha appena aperto una sede nella capitale russa, «si acquistava a 11-15mila dollari al metro, prima della crisi: ora a quasi la metà». Anche il rendimento di eventuali affitti sembra avvicinare le due capitali agli antipodi dell'Eu-

ropa, con percentuali tra 5 e 6%. Londra e Mosca sono forse i casi più eclatanti delle opportunità che si aprono per chi abbia deciso di investire, in controtendenza, nel settore immobiliare, per sfruttare la combinazione vincente tra prezzi in calo e svalutazione di alcune monete locali, come sterlina e rublo. Ville, loft e appartamenti da 500mila a 1-2 milioni d'euro in ottime posizioni e buono stato di manutenzione sono ormai merce offerta quotidianamente.

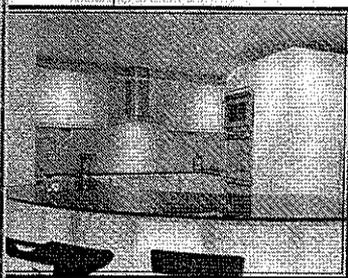
Per chi vuole puntare su destinazioni consolidate, le rive del Tamigi rappresentano l'occasione del momento, nonostante i pareri differenti. Paolo Viganò, membro di Rics, Royal institution of chartered surveyors, la maggiore associazione a livello internazionale, che rappresenta 140mila professionisti immobiliari di 120 paesi nel mondo, sostiene che anche negli ultimi mesi le quotazioni sono in rialzo. «A spingere i prezzi sono le richieste di professionisti e aziende che da tutto il mondo organizzano a Londra il proprio business, e l'ondata continua di studenti», sostiene. In vista delle Olimpiadi del



Londra, Inghilterra

Nel quartiere di Clerkenwell, nel centro di Londra, all'interno di un elegante palazzo con servizio di portierato, è in vendita un attico di 145 mq, particolarmente luminoso grazie alle ampie e scorrevoli finestre, presenti su tutti i lati della casa. L'attenzione e la cura del dettaglio si fanno notare già nell'ingresso; in tutti gli spazi i materiali sono stati scelti con attenzione; mentre il controllo delle luci crea un'atmosfera di suggestiva eleganza. Impreziosito da un terrazzo con vista panoramica sulla città, è dotato anche di un garage privato. Il costo: 1,4 milioni di sterline, con una rendita prevista per l'affitto del 6-7%.

Hurford Salvi Carr, Londra, tel. 0044 207 2501012
marco.fugaccia@h-s-c.co.uk



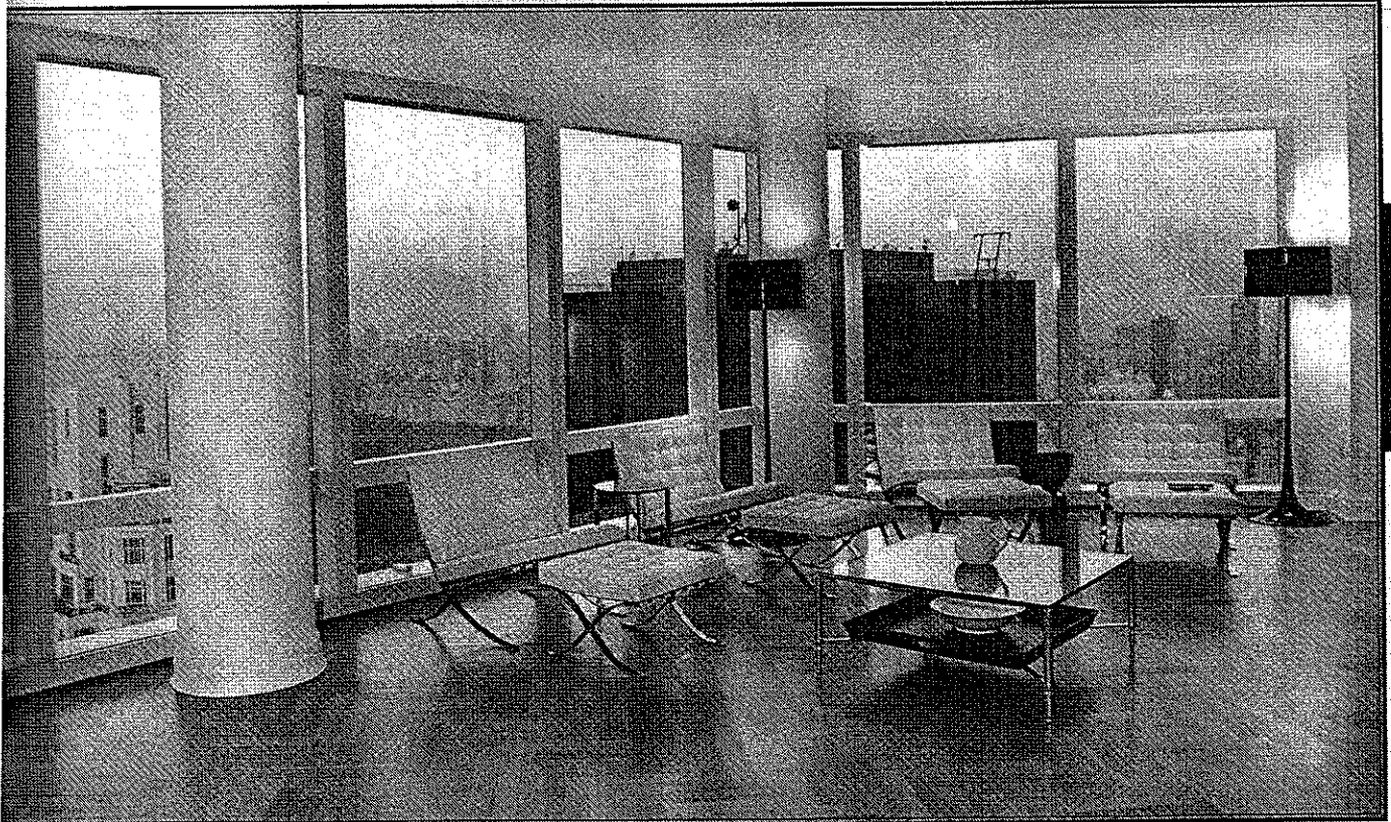
Europa in saldo

SPAGNA MALLORCA

La crisi immobiliare ha colpito solo la zona est dell'isola. A sud-ovest i prezzi salgono ancora (anche 600mila euro per una villa a schiera).

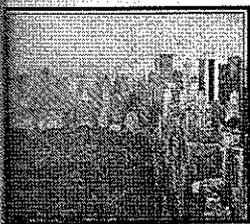
PALMA

La capitale è quella che ha risentito di più della crisi, soprattutto per gli appartamenti in centro.



New York, Usa

Il Mandarin Oriental Hotel in Columbus Circle è uno dei palazzi più spettacolari e ambiti a Manhattan. Al momento ha solo tre immobili in vendita in condo-hotel, di cui uno di 270



metri quadrati al 70° piano, con vista mozzafiato di Manhattan e Central Park (foto a sinistra; in alto, la living room). Il prezzo richiesto è di 18,9 milioni di dollari, con spese mensili e tasse di circa 11mila dollari. L'unità è stata acquistata nel 2002 per 8 milioni di dollari e ceduta il 2 giugno 2007

a 14 milioni. Si tratta di immobili che spesso si vendono in pochi giorni. Gli affitti rendono circa 660mila dollari l'anno.

**Mike Bianco, New York, tel. 001 212 7846189,
e-mail: MBianco@Jentis-USA.com**

2012, nuovi quartieri sono in fase di costruzione o di ammodernamento, con oltre 4mila nuove abitazioni, ed è previsto un rilancio del sistema dei trasporti pubblici con una nuova linea di metropolitana in funzione fin dal 2010 (East London Line) e tre nuove linee ferroviarie per i collegamenti a più vasto raggio. Jones Lang LaSalle, consulente del Comitato olimpico internazionale oltre che uno dei maggiori intermediari internazionali, prevede, addirittura, «un autentico boom della domanda di immobili nella zona di East London». Dove però i prezzi, per esempio circa 600mila euro per appartamento con una camera da letto a St Katherine's Dock, zona emergente, incorporano già il valore della riqualificazione, quindi il rischio che il mercato si sgonfi è rilevante.

«Nelle zone di Knightsbridge e Mayfair, si registra un prezzo medio di 14mila euro al mq», avverte Ghisolfi. Nelle zone di Fulham (vicino Chelsea) oppure Shoreditch, entrambe sono in crescita e considerate molto trendy, i valori non superano 8.500 euro al metro per appartamenti nuovi superlusso e arredati. In Fulham road, per una casa di 80 mq con giardino, oggi >>

si prevede un calo dei prezzi fino al 20%.

ISIZA

Negli ultimi tre anni, per case di lusso, + 40%. Gli affari migliori si fanno a Sant Antoni de Portmany e San Josep de la Palaia. Il prezzo per una casa da ristrutturare: 4mila euro al mq.

PORTALS NOUS/BENDINAT

Chi acquista una casa sulla costa a ovest di Pal-

ma paga normalmente un sovrapprezzo. A Bendinat, località di estremo lusso, i prezzi al mq vanno da 4 a 12mila euro, e per una villa sulla spiaggia si arriva facilmente a 20 milioni. Previsioni per villette singole e abitazioni: + 5%.

PORTIXOL/CIUTAT JARDI'

Sulla costa a est di Palma, i prezzi sono in aumento rispetto all'anno passato. Per una casa senza troppe pretese sulla spiaggia (da ristrutturare),

si pagano 2 milioni di euro. Si prevedono aumenti (oltre 5%) per case, abitazioni e affitti.

SANTA EULARIA DES RIU

Per un'abitazione di 35 mq si spendono circa 130mila euro. Fino a 1,6 milioni di euro per tre camere con 2mila metri quadrati di giardino.

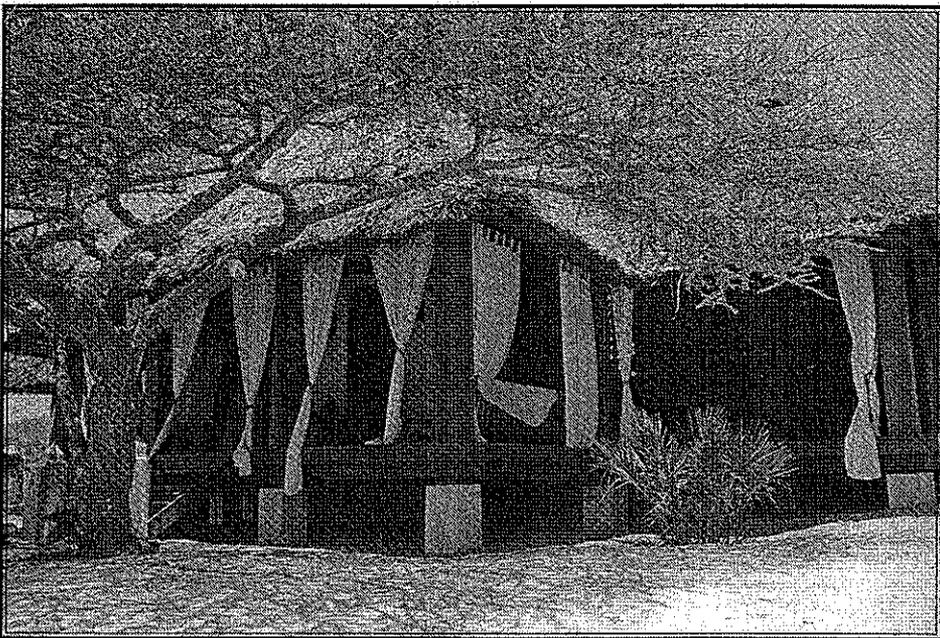
CHICLANA - NOVO SANCTI PETRI

Novo Sancti Petri, sulla Costa de la Luz, è la >>

► si sborsano 580mila euro, contro gli 870mila di luglio 2007.

Dall'altra parte dell'Europa, con 1 milione di euro, è possibile comprare un appartamento in un palazzo prestigioso a Mosca, taglio 140 metri, a Ciisty Prudy, che «garantisce un reddito da locazione di 5mila dollari al mese», assicura Alliata, membro dell'associazione Aspesi, una sorta di marchio di qualità nella categoria degli immobiliari. Ai nostalgici di Mitteleuropa, è consigliato tenere d'occhio a Budapest l'ottocentesco Palazzo Dorottya, lungo le rive del Danubio: dopo la ristrutturazione ospiterà 85 appartamenti di lusso oltre a negozi e uffici. E ancora nella capitale ungherese, il gruppo alberghiero Boscolo realizzerà, accanto al suo 5 stelle New York Palace Hotel, un nuovo edificio con appartamenti di prestigio, spazi commerciali e congressuali.

La mano di architetti e interior designer di fama è uno degli argomenti su cui fanno perno gli argomenti dei dealer internazionali per sollecitare gli investitori potenziali. Un caso estre-



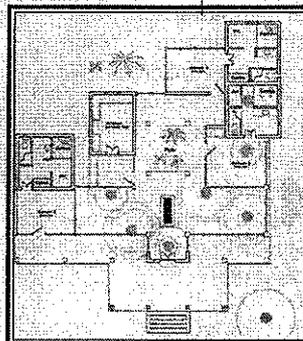
Kenya

Torna di moda il Kenya, dopo anni d'incertezza politica, e nonostante gli incombenti problemi sociali. Le due ville in vendita sorgono a pochi metri dall'incantevole spiaggia di Manda, nell'arcipelago di Lamu. Sono circondate da una rigogliosa vegetazione tropicale e offrono una magnifica vista sull'Oceano Indiano, sull'Isola di Lamu e il villaggio di Shela. Realizzate con pregiati legnami africani e arredate in raffinato stile esotico (foto sopra), hanno i tradizionali

terzi in makuti e ampie verande sul mare. Villa Equator ha una superficie di 323 mq, Villa Blue Empire (a sinistra, la piantina) di 284 mq. Costano rispettivamente 6 e 5 milioni di euro.

www.mandadream.com

e-mail: info@mandadream.com



«Nella zona di EAST LONDON assisteremo a un BOOM della DOMANDA d'immobili» Jones Lang LaSalle

mo è Dubai, oggi non più molto di moda, ma dove, in previsione della ripresa, si costruiscono case di gran lusso: come gli appartamenti curati da Ferragamo interior designer, in uno dei grattacieli più alti del mondo, il Pentominium, oltre 120 piani, realizzato da un gruppo indiano, Trident International Holdings. La raffinatezza degli interni, accompagnata da una posizione unica e dai servizi di ogni tipo messi a disposizione del condominio, fanno di questa proposta un unicum nel mercato del lusso.

Chi, in questa fase, consiglia di comperare nei più rischiosi mercati emergenti e punta sulla possibilità di rivalutazioni rapide. «Le residenze di lusso in Croazia e Slovenia, le città indiane ►►

► zona migliore di Chiclana; 6mila euro al mq il prezzo degli immobili. Previsioni: per case e affitti tra -2 e +2%, abitazioni in calo tra -2 e -5%.

EMPURIABRAVA - MARINA

Empuriabrava, sulla Costa Brava, è la Venezia di Spagna per i suoi canali. Gli immobili migliori sono sul porto, con attracco. I prezzi, generalmente al rialzo, rimangono stabili in periodi di crisi. Previsioni: ville +5%, abitazioni -2-5%.

TARIFA - ZAHARA DE LOS ATUNES

È la Mecca del windsurf, per il vento favorevole 200 giorni all'anno. La zona più costosa è Zagara de los Atunes, prezzo delle ville +2-5%.

PORTOGALLO ALGARVE

Spagnoli, inglesi e tedeschi stanno comprando alla grande, approfittando dei prezzi competitivi e di un turismo affatto di massa. Nelle località più lussuose, come Quinta do Lago o Vale do

Lobo, immobili esclusivi raggiungono 2 milioni di euro. Ma il rapporto qualità-prezzo, rispetto alle coste della Spagna, è conveniente.

ALBUFEIRA

Qui si concentra il 40% del turismo dell'Algarve. Immobili in vendita con un calo del 5%.

CARVOEIRO

Amata dai tedeschi, è così esclusiva da non avere case in vendita per meno di 1 milione di ►►

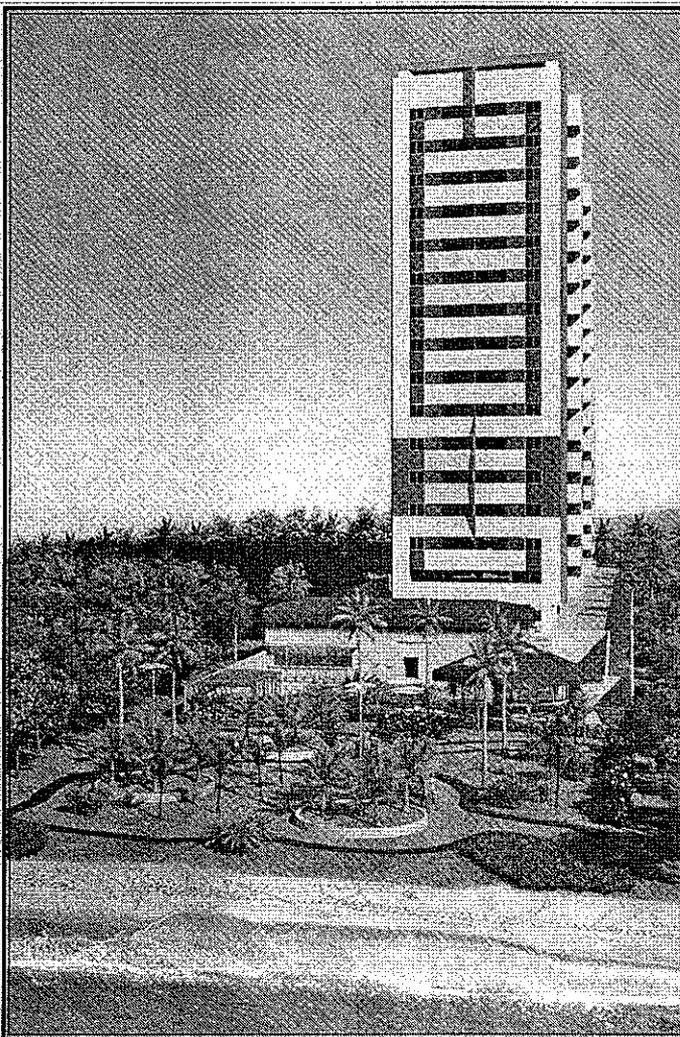
Investimenti

► in fase d'espansione, come Chennai o Hyderabad, le zone di pregio dell'America Latina, come la Patagonia (Argentina) o Punta de l'Este, in Uruguay», consiglia Paola Gianasso, di Scenari Immobiliari, un osservatorio indipendente sul mercato internazionale. «Se si selezionano prodotti di alto livello è possibile spuntare rendimenti a due cifre, con una rivalutazione annua fino al 20%». Luca Milani, dg di Seasif-Re Italia, è certo che Montenegro e Serbia diventeranno la nuova riviera d'élite dell'Est Europa. «Sono località marine molto belle, fra qualche tempo si svilupperanno come la Sardegna 30 anni fa».

Se l'hotel paga le spese

Condo-hotels, fractionals, serviced apartment. Sono alcune delle nuove formule d'investimento immobiliare da non trascurare, anche se «dalle nostre amministrazioni non sono ben viste», sostiene Emilio Valdameri, presidente di Rescasa. I vantaggi? Agevolano l'acquisto della singola proprietà, che viene però affidata a un professionista dell'ospitalità (in genere una catena alberghiera) quando il proprietario non ne fa uso direttamente, permettendogli così di azzerare le spese di gestione e contare su un reddito soddisfacente.

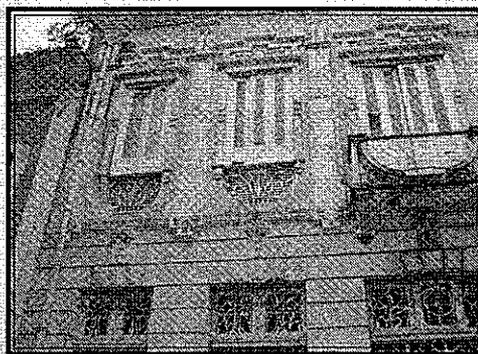
Il condo-hotel consiste nell'acquisto di frazioni di proprietà alberghiere. «Il proprietario ha diritto a trascorrervi un certo numero di pernottamenti all'anno e a percepire una percentuale degli incassi dell'albergo», spiega Paola Gianasso. «Le catene più importanti stipulano con gli investitori contratti leggermente diversi, ma in generale si calcolano una media di 28 pernottamenti annui e una percentuale variabile dal 30 al 60% degli introiti». Un esempio? «Il Plaza Hotel, il Trump, Time Warner/Mandarin, e il Beacon ►►



Brasile

Un appartamento nuovo nel 2002 a Maceió, capitale dello Stato dell'Alagoas, nel Nordest del Brasile, costava circa 25mila euro; oggi ne vale almeno 100mila. La rivalutazione dovrebbe mantenersi costante fino al 2012. Paradise Beach è una delle più interessanti iniziative in costruzione: tre torri (foto sopra), una delle quali commercializzata solo agli italiani, con prezzi medi di vendita a 1.850 euro/mq. Negli ultimi due piani, disponibili attici con piscina privata, da 200 a 250mila euro. Pronti fra 18-20 mesi. A São Luis, un palazzo storico di 1.500 mq (foto a destra), da ristrutturare, si può acquistare per 200mila euro.

Paradise Beach - tel. 02 36567984, info@havengrid.com, www.havengrid.com
São Luis - tel. 0055 9832211077, e-mail gianlucamariabella@bellalex.adv.br



► euro. Prezzi in costante ascesa per mancanza di terreni da costruzione.

LAGOS

Una delle più belle località dell'Algarve. Appartamenti in resort, tra i 70 e i 100 mq, da 250 a 450mila euro. Vecchi immobili a 1.500 euro/mq.

REGIONE DEL GOLF

A Vilamoura e Vale do Lobo si trova ancora qualcosa a 700mila euro, nella più esclusiva Quinta do

Lagos si può arrivare facilmente a 11 milioni.

FRANCIA

LA GIRONDA

La Costa atlantica sud occidentale offre soluzioni come la Costa Azzurra a prezzi competitivi, anche se dal 2000 al 2007 sono raddoppiati. Ma il trend si è interrotto negli ultimi 12 mesi.

MEDOC

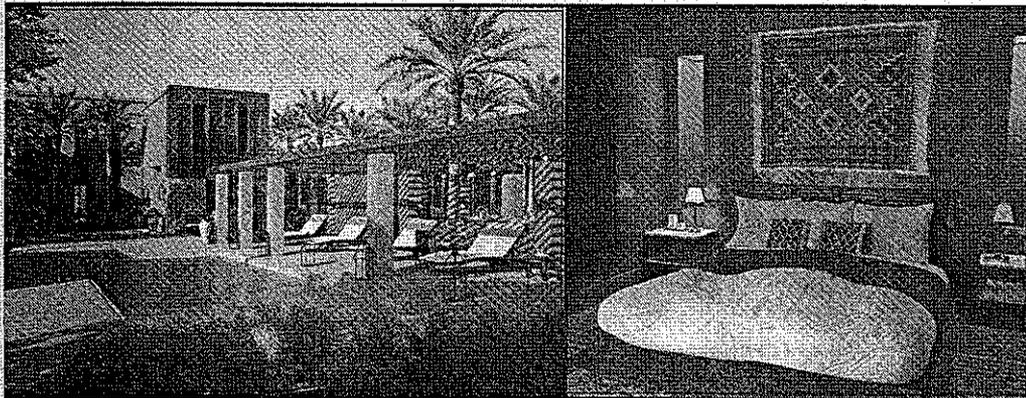
La regione vinicola si potrà raggiungere tra cinque

anni, con i treni veloci da Parigi, in sole due ore. Meglio approfittarne: un piccolo château si porta via per 5 milioni di euro. Una villa con foresteria, piscina per non meno di 5 milioni di euro.

CROAZIA

ISTRIA

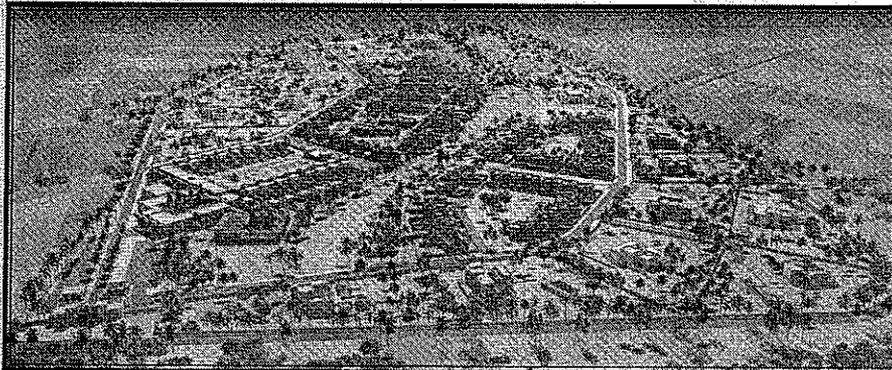
Aumenti del 10-15% all'anno dal 2002. Le ville più lussuose in riva al mare non costano meno di milioni di euro. Ad Abbazia l'offerta non riesce ad adeguarsi alla domanda crescente.



Marrakech

Marrakech Dolce Vita è il primo complesso residenziale di charme tutto italiano (foto sopra, il giardino e una camera; sotto, il masterplan), firmato dal prestigioso studio Caputo partnership, a Tamesloht, 15 km da Marrakech. Comprende residenze da 1.700 euro al mq, villini da 2mila euro al mq e ville (con giardino e piscina) da 1 milione di euro. Sorge su un'area di 330mila mq. Il progetto prevede un hotel de charme da 80 camere, 23 ville disposte su due lotti singoli, un villaggio di 150 unità residenziali e le Maison-jardin. In un ampio parco centrale di 60mila metri quadrati troveranno spazio il country golf club, beach club, fitness centre e ristorante. Le prime consegne di ville e villini sono previste entro i primi mesi del 2009.

greenfee@greenfee.it



► Court a Manhattan sono gli immobili più ambiti al mondo», rivela Mike Bianco, consulente immobiliare, che rappresenta aristocratici internazionali e personaggi famosi. «Gli appartamenti più piccoli, come una stanza da 65 metri nel Plaza Condominium, possono rendere fra 7 e 25mila dollari al mese, mentre quelli più grandi vanno da 30 a 75mila dollari. La formula condo-hotel frutta molto di più, considerando che uno studio va da 500 a 800 dollari a notte (una parte dell'introito è trattenuta per mantenere e gestire la nobile proprietà). Bianco però avvisa: «La occupancy rate è molto variabile, ma nessun gestore offre garanzie o paga vuoto per pieno». In definitiva, Manhattan è un proficuo investimento long term, ma solo se si sa esattamente dove e con chi investire. Fra l'altro, il Trump Soho New York è il primo condo-hotel cinque stelle che svetta, da pochi mesi, nel cuore di Soho: è pronto per essere conse-

gnato ai suoi numerosi proprietari entro il prossimo autunno. Commercializzato da John Taylor Italia, il primo grattacielo di Soho conta più di 400 unità abitative che vanno da 40 a 80 metri quadrati. I prezzi oscillano tra 1,2 e 2,5 milioni di dollari. L'altra possibilità è investire nei serviced apartment, lussuosi appartamenti privati con servizio alberghiero nelle grandi città o in strutture turistiche attrezzate, come il Cipriani di Miami, South Beach. Il complesso è commercializzato da John Taylor Italia e sarà ultimato nella seconda metà del 2010, sviluppato su 19 piani, suddivisi in 65 appartamenti che si affacciano su un'esclusiva spiaggia. Tagli da 124 metri per gli appartamenti fino ai 984 per le penthouse, a prezzi che vanno da 1 a 33 milioni di dollari. Oppure investire nelle fractional ownership (proprietà condivise di resort o strutture turistiche) e nelle vacation ownership (multiproprietà in catene d'hotel).

Prezzi degli immobili residenziali*

Località	Minimo	Massimo
Antalya	800	2.100
Antibes	3.700	6.950
Atene	3.350	5.200
Cannes	10.200	14.700
Chamonix	6.800	10.200
Crans-sur-Sierre	11.000	14.000
Formentera	2.800	5.300
Ibiza	2.400	4.450
Marbella	2.500	4.150
Mégève	7.500	11.300
Mentone	4.100	5.600
Montecarlo	10.000	14.000
Montreux	9.500	13.500
Mykonos	1.100	4.000
Nizza	5.100	7.700
Paros	1.600	3.800
Rodi	1.700	3.650
Sankt Moritz	9.000	16.500
Villefranche	3.700	5.350
New York	9.000	14.500
Miami	2.050	3.600
Dubai	2.700	5.400
Santo Domingo	850	1.300
Sydney	2.200	3.350
Melbourne	1.550	2.600
Marrakech	1.000	2.500
Tangeri	950	2.800
Fes	800	2.300
Buenos Aires	1.500	2.600
Bariloche	1.650	2.900
Punta de l'Este	1.850	3.000

*situati nelle zone di pregio di alcune località turistiche (euro/mq, ottobre 2008)