

## **NEWSLETTER**

**Da:** IL PUNTO Real Estate Advisor srl  
**Data:** 11/12/13  
**Oggetto:** Real Estate: il lusso guida la ripresa dell'Europa

---

Il 2013 si conclude, per l' Europa, con il persistere di una difficile situazione economica.

La crisi del debito sovrano e l'attuale incertezza del futuro dell'Eurozona rinforzano l' avversione al rischio di molti investitori sia privati che istituzionali. Ciò è confermato dall'aumento degli investimenti in immobili residenziali, visti come forme sicure di collocamento.

Il mercato residenziale europeo mostra un andamento a due velocità: se da un lato Nord Europa, Svizzera e Londra - quest'ultima in particolare - pur essendo le città con i prezzi a metro quadrato più elevati sono in costante crescita, dall'altro nei Paesi maggiormente colpiti dalla recessione economica, quali Spagna, Portogallo, Irlanda e Grecia, i prezzi e il numero di compravendite sono costantemente negativi.

A pesare sulla domanda sono la riduzione del reddito disponibile, la crescente disoccupazione, i timori legati all'incertezza e da ultimo di accedere al credito.

Se nel complesso il valore degli immobili è in calo, analizzando i diversi segmenti di mercato, il lusso ha indubbiamente tenuto meglio la crisi subendo perdite di valore inferiori a quelle registrate da beni di livello medio-basso e ubicati in località periferiche.

Nonostante la crisi il numero di «ultra ricchi» negli ultimi quattro anni è cresciuto del 34%. L'origine geografica degli investitori negli ultimi anni è cambiata. Questi provengono in larga parte dai paesi emergenti: i protagonisti sono soprattutto i Russi e i Cinesi.

Mentre Europei e Americani cercano spesso una dimora esclusiva lontana dal caos delle grandi città, i nuovi ultra ricchi dalla Cina preferiscono i quartieri esclusivi e immobili di altissimo standing nelle metropoli più alla moda.

In generale, a determinare il successo delle località contribuiscono un mix di fattori in grado di assicurare una serie di servizi ed eventi che accrescano l'attrattività e il valore dell'immobile.

È possibile distinguere due macro gruppi fra chi cerca una casa di extra lusso. Se da un lato le richieste provengono da nazioni con redditi pro-capite molto alti come Russia, Lussemburgo e Svizzera, dall'altro la domanda è alimentata da nazioni attraversate da una pesante crisi economica in cui molti cittadini abbienti cercano di mettere al riparo le proprie fortune - come Italia, Spagna e Grecia - .

Recenti studi rivelano che in Europa la domanda di immobili rimarrà alta nelle città che vantano un elevato livello di ricchezza e benessere: i migliori esempi sono Londra, Parigi e Monaco di Baviera.

Nel 2012, la più alta crescita nei prezzi immobiliari rispetto all'anno precedente si è registrata a Berlino (+13%), a Londra (+12%) e Mosca (+11%).

A livello di *ranking* delle località più ricercate in Europa la meta più ambita resta la Costa Azzurra dove un' abitazione con 5 posti letto nelle località più rinomate è quotata attorno 20 milioni di euro. A seguire

la Costa Smeralda, con quotazioni a 9 milioni di Euro, il Principato di Monaco (8 milioni di Euro), il lago di Como (7 milioni), St. Moritz (6 milioni) .

In Francia la crisi immobiliare ha avuto un effetto positivo nel mercato di fascia alta: il segmento del lusso non ha infatti mostrato alcun segno di riduzione. Ad investire in immobili di lusso, oltre a essere Americani e Inglesi sono i Russi che oggi rappresentano la nazionalità straniera più rilevante nel mercato immobiliare del lusso, seguiti da Cinesi e Sudamericani.

In Germania il mercato immobiliare beneficia del trend economico positivo del Paese dove la «casa» è considerata un bene rifugio estremamente attrattivo per gli investitori istituzionali che hanno acquistato molti immobili nelle città principali. L'interesse è focalizzato sui centri storici con prezzi più alti e offerta più limitata: Berlino è la città più ambita, Monaco la città più cara (5.000 euro al metro quadrato).

Secondo un'indagine sulle nuove tendenze del mercato immobiliare europeo in Russia solo Mosca è stata inclusa nella top ten degli investimenti nelle città europee superando Francoforte, Copenhagen, Vienna, Milano e Bruxelles collocandosi al nono posto delle capitali europee.

In Europa l'Inghilterra la fa da padrona. Londra rimane la destinazione più attraente per chi cerca un investimento sicuro, diventando la meta d'élite dei super ricchi di tutto il mondo: l'Inner London, la zona più cara d'Europa, ha un prezzo medio degli appartamenti che supera i 10.000 euro al metro quadrato, con una crescita dei prezzi del 9,7% tra luglio 2012 e luglio 2013.

In Francia, Parigi attira sempre più investitori internazionali, in particolar modo arabi: molti acquirenti, soprattutto libanesi, sempre più preoccupati per le vicissitudini e l'instabilità che si registra nei loro paesi di origine, si trasferiscono nella capitale francese. Oltre a loro, il fascino parigino incontra Cina, Russia, Qatar e America.

E in Italia? Di fronte alla paralisi del mercato il lusso italiano brilla trainato dalla domanda estera a caccia di immobili storici e artistici. E' infatti interessante come in Italia sia possibile acquistare un castello come propria dimora, caso molto raro al mondo.

Circa il 50% del patrimonio immobiliare di lusso in Italia è concentrato in 3 regioni, Toscana, Liguria e Lombardia. La ricerca di immobili di pregio si addensa su Roma e Milano, seguite dalle colline toscane, da Santa Margherita Ligure e le Cinque Terre, oltre che da Cortina e dalla Costa Smeralda.

L'Italia risulta al quarto posto fra le mete preferite dai clienti Russi con budget superiore ai 5 milioni di Euro nonché la meta più ambita dagli Inglesi e da attori e personaggi illustri del palinsesto mondiale.

Alcune Associazioni di operatori immobiliari, FIABCI in testa, sta sottoponendo al Governo un memorandum per introdurre anche in Italia una normativa che abbinati mattone e residenza, una cosiddetta Golden Visa. Perché attirare residenti di alto profilo, in termini di patrimonio, significa attrarre una elevata capacità di spesa. Con l'indotto che ne consegue.

L'obiettivo è portare una testimonianza e proposta concreta, forte della conoscenza che Fiabci ha dei contesti internazionali, che spinga il Governo ad agire prontamente per incentivare gli investimenti stranieri nel Real Estate italiano. Normative come il "Golden Visa", già promulgate in Paesi quali Inghilterra, USA con EB5, Spagna, Portogallo, Paesi Balcanici, rappresentano un volano per rilanciare il mercato immobiliare, alla luce delle eccellenze e delle potenzialità del nostro Paese.

È importante comprendere che parlando di Golden Visa non parliamo solo di investitori istituzionali, ma di migliaia di famiglie che, spinte dalla diffusione dei nuovi strumenti di informazione e comunicazione globale, quali internet e la tv satellitare, che permettono un confronto fra le condizioni e gli stili di vita, si

trasferiscono in Occidente per assicurarsi, da subito, un benessere e una qualità della vita superiori.

Questi nuovi investitori sono oggi più che mai sensibili alla professionalità e al gusto legato al sistema Italia nel suo complesso. Il nostro Made in Italy, fatto di tutto quel mondo di piccole aziende e realtà sinonimo di eccellenza, è riconosciuto oggi come il terzo brand a livello mondiale e rappresenta un patrimonio insostituibile, vero e proprio propulsore per un nuovo rinascimento. Le nuove normative Golden Visa rappresentano degli strumenti per aprirsi ai mercati internazionali, rilanciare il Real Estate e la ripresa socioeconomica del Paese.

Si può quindi concludere che il mercato immobiliare del lusso, a differenza di quello classico, è un settore sano e in forte crescita, rappresentando un' opportunità sia per gli operatori del settore che per gli acquirenti.

Ciò che sarà fondamentale per le metropoli, per attrarre i capitali esteri, è la stabilità politica e la trasparenza del mercato.

\* \* \*

Cogliamo l'occasione per porgerVi i nostri migliori saluti.

Cordialmente

Ufficio Studi

Il Punto Rea Srl/ Corfac International