

IMMOBILI

COMPRARE CON L'EURO FORTE

LONDRA, A QUESTI PREZZI ORA O MAI PIU



La capitale della finanza sta accusando la crisi. In particolare il real estate. Dopo i picchi del 2007, le quotazioni sono crollate. Ecco i consigli degli Italiani dell'immobiliare londinese per non farsi scappare un'occasione d'oro



Crisi finanziaria, riduzione del credito alle famiglie e non ultima, la recente svalutazione della sterlina, hanno inciso non poco sul calo del prezzo degli immobili a Londra. Il 2008 ha fatto registrare un - 15,9%, e le previsioni future non sono rosee. C'è da dire che gli addetti ai lavori si aspettavano una battuta d'arresto dopo i picchi raggiunti nel 2007, ma non di queste dimensioni e non con questa velocità.

LONDRA: VENDITE PARALIZZATE

Ad oggi, secondo stime Nationwide, il prezzo medio per comprare un immobile si aggira intorno alle 153 mila sterline. -18% rispetto ad un anno e mezzo fa. «Sembra un altro mercato», spiega Simona Fazzi, Partner & International Director di House & Loft, «è in corso una svalutazione degli immobili intorno al 20%, prima le case si compravano all'asta, a prezzi elevatissimi, dopo molteplici rialzi, ora si vendono solo tramite agenzie, ma con grandi difficoltà». I prezzi delle case a Londra sono crollati negli ultimi quattro mesi del 2008: - 5,1%; lo 0,8% in più del quadrimestre precedente. Due altri indicatori chiave, il tempo necessario per vendere una casa e il rapporto tra prezzo richiesto e prezzo ottenuto, dimostrano la gravità della crisi. A dicembre 2008 la media è stata di dodici settimane per vendere una casa, contro le otto settimane di un anno fa, mentre il prezzo medio di vendita è stato l'88% del prezzo richiesto, contro il 93,5% del dicembre 2007. Come sempre non si può generalizzare e dalla tabella di Nationwide si può vedere come ci siano grosse differenze tra i vari quartieri di Londra.

CONSIGLI PER GLI ACQUISTI

Comprare casa a Londra per un risparmiatore italiano non è semplice. Nella patria del real estate è, infatti, complesso entrare nei circuiti giusti e soprattutto trovare la mediazione appropriata ad un investimento di questo tipo. Investire lo ha fatto per voi, andando a scoprire con i pochi rappresentanti italiani presenti sul territorio, le opportunità di un mercato in grande evoluzione.



Elena Travaglini
REMAX
DIRETTORE MARKETING LONDRA



Simona Fazzi
HOUSE & LOFT
PARTNER AND INTERNATIONAL
DIRECTOR

Tutti i prezzi quartiere per quartiere

QUARTIERI	PREZZI 2008 (Q 4) (IN MIGLIAIA DI STERLINE)	EVOLUZIONE 10 ANNI (%)	2007 Q 4 - 2008 Q 4
BARKING AND DAGENHAM	198,315	178%	-12%
BARNET	289,517	138%	-10%
BEXLEY	211,364	124%	-10%
BRENT	311,539	187%	-7%
BROMLEY	247,820	132%	-10%
CAMDEN	451,360	146%	-11%
CROYDON	221,675	141%	-13%
EALING	312,021	136%	-14%
ENFIELD	273,970	172%	-7%
GREENWICH	242,417	173%	-11%
HACKNEY	350,749	203%	-3%
HAMMERSMITH- FULHAM	438,856	132%	-15%
HARINGEY	321,366	160%	-17%
HARROW	267,960	135%	-10%
HAVERING	218,721	145%	-10%
HLLINGDON	255,769	141%	-11%
HOUNSLOW	280,393	141%	-12%
ISLINGTON	429,535	161%	-9%
KINGSTON UPON THAMES	296,600	125%	-16%
LAMBET	310,705	155%	-16%
LEWISHAM	249,120	172%	-16%
MERTON	309,499	155%	-13%
NEWHAM	225,487	229%	-18%
REDBRIDGE	238,499	148%	-13%
RICHMOND UPON THAMES	346,798	108%	-16%
SOUTHWARK	354,458	200%	-8%
SUTTON	229,697	118%	-15%
TOWER HAMLETS	358,199	161%	-11%
WALTHAM FOREST	236,985	170%	-19%
WANDSWORTH	387,003	164%	-11%
WESTMINSTER	513,953	138%	-22%

Nell'ultimo anno tutte le zone di Londra, hanno subito un forte calo. Nonostante questo il valore degli immobili negli ultimi 10 anni è quasi raddoppiato.

Come è cambiato il mercato immobiliare londinese e su cosa puntare adesso? «Le aree di lusso», spiega Simona Fazzi, Partner and International Director House & Loft, «un tempo inarrivabili, stanno riscontrando flessioni anche del 15%, con un probabile ulteriore calo nei prossimi 2/3 mesi. Nonostante tutto, gli immobili di pregio continuano a tenere, a causa di una scarsa offerta». «Come tipologia d'immobile», prosegue Simona Fazzi, «consiglio la one bedroom, tra i 60 e i 70 mq». Di diverso avviso invece Elena Travaglini, direttrice marketing Remax Londra: «Appartamenti con due/tre camere da letto ben servite da mezzi pubblici sono molto richiesti nelle zone più centrali della capitale, ma anche nelle zone ad est dove si svolgeranno le Olimpiadi del 2012». «Anche le proprietà di lusso», conferma la direttrice marketing della filiale londinese, «hanno risentito della crisi e stanno attirando sempre più interesse da parte di investitori stranieri che oggi possono acquistare proprietà al 40/ 50% in meno rispetto ad un anno fa.» Quali sono le zone in cui c'è un ritorno assicurato? «Chelsea, South Kensington, Liverpool Street», spiega Simona Fazzi, «sono investimenti sicuri, ma dove è rischioso applicare la formula "buy to let" (comprare per affittare). Stabili i quartieri top class come Belgravia e Myfair, dove si possono trovare immobili da 8 milioni di sterline». La scommessa? «E' molto interessante capire», conclude Simona Fazzi, «cosa succederà nella City, è in atto una riqualificazione, dopo la crisi finanziaria, e soprattutto nelle vicinanze sorgerà il villaggio olimpico di Londra 2012. Un investimento interessante».

CRONISTORIA DEL REAL ESTATE LONDINESE

Le vendite di immobili nel 2008 hanno toccato i minimi dal 1978, nonostante la crisi finanziaria abbia dato una mano a far diminuire i prezzi delle case. Fino al 20% in alcune zone di Londra. Guardando l'andamento del mercato immobiliare inglese, bisogna risalire ai tempi della Thatcher per riscontra-

re numeri di settore così negativi. Nel 1989, infatti, per rimediare ad una deregulation sconsiderata, il governo thatcheriano decise di raddoppiare il costo del denaro (dal 7,5% al 15%), innescando così un collasso nel real estate. Si calcola, infatti, che nel 1992 le banche abbiano pignorato 65 mila appartamenti. Dopo il lungo boom degli anni Novanta, il nuovo millennio si è aperto positivamente, anche se a fine 2002 i valori hanno subito una leggera contrazione. Ma i bassi tassi d'interesse dei mutui hanno evitato che si verificasse un nuovo default immobiliare. Dal 2003 al 2007 si è assistito ad una crescita esponenziale del valore degli immobili, sorretti anche dai petrodollari arabi e dalle crescenti domande dei magnati russi. Nell'estate 2007 si è raggiunto il top del mercato, con un prezzo medio per abitazione di 200 mila sterline. Dopo i sub prime e la conseguente nazionalizzazione di Northern Rock, istituto di credito specializzato nei mutui immobiliari, nulla è stato più come prima. Gli indici hanno iniziato la loro discesa e le vendite si sono drasticamente ridotte.

MUTUI: L'EROGATO CONTINUA A CALARE

Se gli italiani hanno nel risparmio la loro principale caratteristica, gli inglesi non rinunciano facilmente ai finanziamenti, infatti la maggior parte degli acquisti di immobili viene regolata tramite mortgage, il nostro mutuo. Già da questa premessa si può capire come la crisi di fiducia che ha colpito le banche a seguito del credit crunch, ha inflitto un colpo mortale al real estate britannico. La riduzione dei mutui erogati, ha di fatto bloccato la domanda d'acquisto. E a guardare le previsioni del CML (Council of Mortgage Lenders) per il 2009 lo scenario appare ancora più preoccupante. L'erogato sarà inferiore di 25 miliardi di sterline, quello netto crollerà, mentre il lordo si ridurrà del 44% rispetto al 2008 e del 60% rispetto al 2007. Cattive notizie anche per i clienti morosi che saliranno a 500 mila, il 4,41% di tutti i mutui erogati, con un aumento dei pignoramenti che

Real Estate shopping online

Ecco alcuni dei portali inglesi più cliccati dagli amanti del settore. Numeri, curiosità, ma soprattutto cifre ed indicazioni dettagliate per chi si affaccia per la prima volta sul mercato immobiliare londinese. Con un semplice click è possibile vedere centinaia di case, di tutti i tipi. Da 50 mila sterline a oltre due milioni di pound. Dalla one bedroom centralissima, alla villetta a schiera fuori Londra.

Londonproperties.com, Hotproperty.co.uk, Foxtons.co.uk

toccherà quota 75 mila a fine 2009. Queste cifre non possono che confermare una riduzione del numero delle compravendite che toccherà quota 700 mila, mentre nel 2008 le transazioni immobiliari erano state 900 mila, per non parlare del 2007 quando si era raggiunta la quota di 1,6 milioni di immobili venduti. Dopo il salvataggio di Northern Rock a settembre 2007, il mercato dei mutui si è trasformato. Si è passati dal concedere prestiti fino al 125% del valore dell'immobile a strategie conservative, con una ridottissima esposizione creditizia. Questa dinamica ha fatto sì che a novembre 2008 l'erogato totale raggiungesse quota 14.6 miliardi di sterline, il 51% in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

BANK OF ENGLAND E GOVERNO LE PROVANO TUTTE

In questo panorama apocalittico va apprezzato il continuo tentativo della Bank of England di rimettere liquidità sul mercato tramite i tagli dei tassi d'interesse. Si è passati dal 5,75% di metà 2007 all'attuale 1%, una caduta libera che ha fatto toccare il minimo storico del costo del denaro nei tre secoli di vita della Banca d'Inghilterra. Nonostante tutto non è servito a bloccare la morsa della stretta creditizia e così il governo Brown è dovuto intervenire nuovamente con un alto decreto salva - banche. Altri miliardi di sterline agli istituti di credito, in cambio di obblighi precisi da rispettare. Royal Bank of Scotland, prossima alla bancarotta, secondo gli analisti inglesi, è avvisata. Tre gli interventi del nuovo piano: assicurare gli asset a rischio; ampliare il sistema di

garanzie al credito da 250 miliardi di sterline di ottobre 2008 e infine una garanzia per le asset - backed securities per far ripartire i mercati. La Boe avrà inoltre un fondo da 50 miliardi di sterline, garantito dal Tesoro, per acquistare asset e aumentare la massa monetaria.

TAGLIO DEI TASSI: VERSO QUOTA ZERO

Se il presidente della Bce ha deciso di non ricorrere nuovamente all'ormai nota terapia del taglio dei tassi d'interesse, la Banca d'Inghilterra ha tagliato di altri cinquanta punti base, toccando quota 1%. La manovra del 5 febbraio è la quinta sforbiciata consecutiva da ottobre ad oggi, e secondo molti economisti nei prossimi mesi si arriverà allo zero, in linea con Stati Uniti e Giappone. L'operazione non è però ben vista da tutti i soggetti economici, infatti, il taglio dei tassi operato dalla Boe non implica un obbligo da parte delle banche di ridurre gli SVR (standard variable rates). Nationwide, la maggiore società di mutui immobiliari inglesi, è tra queste. Infatti ha posto una clausola che limita l'adeguamento dei tassi al 2%, e ora che la Bank of England è scesa all'1%, 200 mila mutuatari inglesi non riceveranno i benefici dei tagli. Se, infatti, chi ha sottoscritto un Tracker mortgage (mutuo indicizzato al tasso della Boe) avrà una riduzione automatica sulla rata mensile; chi avrà un tasso variabile sarà legato alla magnanimità del suo istituto di credito. E molti di questi probabilmente non taglieranno i tassi in modo significativo. Chi invece ha sottoscritto un mutuo a tasso fisso, il 50% dei mutuatari, non assisterà a nessun tipo di cambiamento, almeno fino a

quando non deciderà di rinegoziare. Proprio per questo aumenta la quota (38%) di chi sceglie il tracker mortgage, anticipando il probabile lieve declino del base rate.

Questa miscela esplosiva ha fatto sì che i livelli attuali di compravendite non si vedevano da metà anni Settanta, e ad accelerare la diminuzione dei prezzi c'è anche l'aumento di offerta sul mercato a seguito delle numerose vendite per necessità. Finché mancherà il credito per i cosiddetti "primi acquirenti", chi entra sul mercato per la prima volta, difficilmente il settore riuscirà a riprendersi.

SE ANCHE LA STERLINA TRADISCE LA CORONA...

Riuscirà la crisi economica a convincere i sudditi di sua maestà ad abbracciare l'euro? La Gran Bretagna, Paese dall'europeismo tiepido, se la situazione economica rimarrà tale, o peggio dovesse sprofondare, si potrebbe trovare obbligata ad abbracciare la moneta unica europea. Una rivoluzione! Solo all'idea i conservatori già borbottano, ma la verità è che se la Gran Bretagna entrasse nell'euro riuscirebbe a sostenere la spesa e i prestiti necessari per far ripartire i consumi, mutui compresi. Il valore della sterlina è precipitato, svalutandosi del 28% nei confronti dell'euro negli ultimi tre anni. Si è passati così da un valore di 1,45 euro per un pound all'attuale 1,13 euro, e ormai la parità non è più un miraggio. Anche se gli analisti sostengono che nella seconda parte dell'anno la valuta d'Oltremania riguadagnerà peso e la previsione media per fine anno riporta il valore dell'euro a 0,88 - 0,90 contro la rivale. Analisi economiche a parte, il sentiment diffuso nella City è che i cittadini inglesi sono refrattari ad abbandonare la moneta di casa. La Costituzione non prevede un referendum qualora Downing Street decidesse di entrare a far parte della moneta unica europea, ma sondaggi locali dicono che nonostante la situazione, la percentuale di euroscettici è ancora elevata. Il segnale più evidente della riduzione del potere d'acquisto della moneta inglese è dato dalla

Le previsioni di Hometrack

ANNI	2007	2008	2009	2010
PREZZI CASE IN %	4,5	-9	-10	-3
N° COMPRAVENDITE	1400	775	685	780
COMPRAVENDITE IN %	-14	-45	-12	14
CRESCITA MUTUI IN %	10	3,3	1,2	1,3
MUTUI AL NETTO (MLD DI STERLINE)	108	39	15	16
MUTUI AL LORDO (MLD DI STERLINE)	363	259	163	176

Fonte: Hometrack.com

notevole contrazione sugli acquisti delle cosiddette seconde case in Europa, in particolare Spagna e Portogallo, mete agognate per i britannici.

CROSSING COUNTRY: LA CHIAVE DELLA RIPRESA

La svalutazione della sterlina riguarda e molto da vicino anche il real estate londinese. Infatti, se la domanda interna tende a diminuire, quella estera sta aumentando vertiginosamente.

«Le nostre agenzie di Londra», spiega Elena Travaglini, direttrice marketing Remax Londra, «hanno registrato un forte incremento di richieste da parte di investitori stranieri, circa il 70% delle compravendite nelle zone centrali della capitale sono di provenienza straniera. 50% in più rispetto al 2007. La svalutazione della sterlina e l'attuale diminuzione dei prezzi immobiliari hanno creato forte interesse da parte di italiani, francesi e tedeschi, ma anche americani e investitori dal Medio Oriente». Questo fenomeno, chiamato Crossing Country Real Estate, potrebbe essere una delle chiavi per far ripartire il mercato immobiliare di Londra e dintorni. «E' utile ricordare», precisa Elena Travaglini, direttrice marketing Remax Londra, «che la svalutazione della sterlina nel 1992 è stato uno dei fattori che hanno contribuito alla ripresa del mercato immobiliare nel 1993-94, dopo la crisi dei primi anni Novanta».

C'è da dire però che il credit crunch sta colpendo un po' tutti e quindi anche i grandi investitori del passato, come arabi e russi, hanno tirato un po' la cinghia. «I russi», conferma Elena Travaglini, direttrice marketing Remax Londra, «han-

no investito molto nel corso degli ultimi cinque anni, specialmente in proprietà di lusso in questi ultimi mesi sono quasi scomparsi dal mercato».

E gli italiani? «Londra», commenta Simona Fazzi, Partner & International Director House & Loft, «è una location internazionale e cosmopolita. L'Italia poi è molto vicina, infatti, grazie anche all'attuale cambio, sta aumentando il numero di investitori italiani, nonostante rimangano una percentuale ridotta. Il budget si aggira tra gli 800 mila e 1,5 milioni di euro. Si sta verificando lo stesso fenomeno di New York un anno fa».

PREVISIONI: PREZZI ANCORA IN CALO

Il mercato immobiliare in Gran Bretagna rallenterà ulteriormente nel 2009 e non ci saranno segnali di ripresa fino al 2010. Queste le previsioni delle società specializzate nel settore. Secondo le stime di Profynder.com, i prezzi delle case subiranno un ulteriore ritocco verso il basso: - 12%. Nationwide prevede addirittura che nel corso del 2009 si verifichi un calo del 30-35% dei prezzi delle abitazioni rispetto ai vertici del 2007. Per bloccare questa emorragia servirebbe che l'originale idea della Chesterton Real Estate, venisse applicata a tutto il mercato. La nota agenzia immobiliare, infatti, oltre ad aver creato una nuova professione, lo "storico delle case", colui che ricerca le abitazioni che hanno ospitato personaggi famosi, aumenta i prezzi degli immobili in cui volti più o meno noti hanno trascorso le loro giornate. Che dire, anche in periodi di crisi il sottile humour inglese non sembra tramontare mai. ■