



MF Honyvem Radio Classica Class/CNBC ClassLife ItaliaOggi GlobalFinance Gli altri news, articoli, v



IN TEMPI DI CRISI I DATI UFFICIALI
NON BASTANO!

9:58 Lunedì, 9 Novembre 2009

Cerca | Abbonamenti | Login

News Il giornale di oggi Mercati Trader Strumenti & Analisi Multimedia My MF My Community

Home

Borsa in tempo reale

Accedi GRATIS

Trading Duel

News in diretta

Caldissime

Economia & politica

Commenti

Focus Ipo

Immobiliare

Le ultime di MFDJ

MF Personal

Circuits

Corporate News

Sportello Bond Alitalia

Archivio

Trader

Banca dati MF

Honyvem

Recruiting e Carriere

MF Intelligence Unit

Cerca casa

Cerca mutuo

Carte e prestiti

Notes

Novità online

Atlante delle Banche

Leader 2009

MFTrading compie

10 anni

Twitter

Novità in edicola

Ladies

Capital

Case&Country

Speciali

Speciale PMI

Helvetia

Insurance Day 2009

Atti del convegno

Banking Day 2009

Atti del convegno

Milano e Parigi

Fashion Show

Guarda le sfilate sul

cellulare

Trading

MFSATPALM

MFSATVTS

Advertiser Links

BMW

EfficientDynamics

Businesspass

Il nuovo portale di

news fiscali

Focus Certificates

MF Online

Indietro

La mappa dei for sale

Di oscar bodini

30/10/2009 14.20

La repentina discesa dei mercati immobiliari esteri avvenuta nell'ultimo anno e la forza dell'euro nei confronti delle divise anglosassoni stanno creando nuove e interessanti opportunità d'acquisto. L'occasione è ghiotta, ma la portata e la durata della crisi fanno sì che molti potenziali investitori restino alla finestra in attesa di ulteriori segnali di schiarita. Eppure, diversi indizi suggeriscono che il momento delle decisioni è arrivato e che difficilmente i valori attuali potranno subire ulteriori tracolli. Le analisi che le grandi multinazionali immobiliari effettuano periodicamente vanno tutte in un'unica direzione. Confermano cioè che nell'immediato futuro il comparto residenziale sarà in sofferenza, ma anche che i segnali di schiarita sono evidenti e che con ogni probabilità il punto più basso della curva è già stato toccato. Qualche esempio? Secondo gli ultimi report di Rics (The Royal Institution of Chartered Surveyors), dopo mesi di calo accentuato, nelle ultime settimane la curva dei prezzi in Canada e in Grecia ha segnato variazioni (al ribasso) poco significative, e le compravendite sono tornate a crescere. Negli Stati Uniti la situazione è meno rosea. Le persone che nei prossimi mesi compreranno casa sono salite dal 13% al 16% e la crescita del tasso di disoccupazione in prospettiva è destinata a calare. C'è però una spada di Damocle, di cui il Tesoro Usa ha avvertito per tempo. Nei prossimi trimestri è infatti atteso un significativo incremento di mancati riscatti delle ipoteche immobiliari. Con il rischio concreto di tornare a vedere incanti caratterizzati da forti tensioni al ribasso. Per giunta potrebbero terminare gli incentivi varati dal governo per sostenere i consumi, con il rischio di innescare un pericoloso effetto a catena anche sugli acquisti di case.

Cushman&Wakefield segnala invece che diversi fondi immobiliari sono ormai pronti a riversare ingenti somme di denaro sul mercato immobiliare britannico. Segno che, anche se la forchetta tra domanda e offerta resta ancora consistente, sta tornando l'ottimismo nei confronti del mattone d'Oltremarica. I flussi in entrata sono per lo più mossi da manovre di carattere speculativo, considerata anche la debolezza della sterlina sull'euro. Ma è comunque significativo che le grandi case d'investimento internazionali si siano decise ora, con una manovra quasi concertata, a comprare a piene mani.

Tra tanti paesi che si adoperano per uscire quanto prima dalla crisi del real estate, a sorpresa c'è un porto franco che non ha registrato flessioni. Il governo australiano ha infatti agito per tempo per scongiurare il rischio di una flessione del mattone, stanziando forti incentivi per l'acquisto delle prime case. Il prestito a fondo perduto di circa 10mila euro, che ha fatto lievitare l'erogazione di mutui e le compravendite. In questo modo sono stati sostenuti nel contempo il mercato del mattone e quello del credito, storicamente correlati.

dove cavalcare la ripartenza

Resta un dubbio naturalmente: dove comprare? Il Vecchio Continente è entrato in una crisi strutturale che sconsiglia investimenti importanti. L'area del Pacifico, invece, resta difficile da raggiungere e l'investimento in campo immobiliare è ancora inaccessibile in molti paesi per le persone fisiche. L'est europeo richiede poi una profonda conoscenza del territorio e lo spauracchio è il sistema finanziario, che in questi mesi non è ancora riuscito a sottrarsi del tutto al rischio di crolli. L'Australia, che arriva da anni di buoni risultati, resta un mercato piuttosto rarefatto, vista la densità di abitanti decisamente ridotta per gli standard occidentali. Morale: le piazze più interessanti restano ancora loro, i nomi storici del mattone: Londra (l'eccezione in Europa), Miami, New York. A queste si aggiunge il Costa Rica, che a quanto pare è la nazione in cui la qualità della vita è più elevata, e Dubai. Perché comprare quando tutti sono fuggiti e quando ormai i prezzi sono letteralmente crollati, potrebbe essere un'idea non del tutto campata per aria. Per Feliciano Carabellese, membro del board di Rics, oggi la ricerca di immobili per investimento non deve avere una connotazione geografica, bensì tipologica. "Occorre acquistare senza indebitarsi eccessivamente perché già nei prossimi mesi le banche centrali cercheranno di soffocare sul nascere probabili surriscaldamenti dei prezzi, ritoccando progressivamente al rialzo i tassi d'interesse". Il manager sconsiglia di attendere oltre e di cogliere l'attimo. "Chi mira a investire nel mercato immobiliare non può approcciarlo con ottica di trading", sottolinea. "Non importa se le quotazioni scenderanno ancora del 5% o del 10%, perché presto o tardi avverrà un rimbalzo sostenuto e quelle perdite verranno ripianate in fretta".

Rotta sugli Stati Uniti per Leo Civelli, ad di Reag Italia, più che altro per esclusione. "Non è ancora tempo per investire in Europa, perché il Vecchio Continente attraversa una profonda crisi, che va al di là del mercato immobiliare", spiega. Una visione condivisa da molti altri esperti del settore, che salvano soltanto Spagna e Gran Bretagna. Non certo perché poggino su basi economiche solide, ma perché, essendo state interessate in anticipo dalla correzione, potrebbero essere le prime a recuperare terreno. "Restringerei la ricerca lungo la costa sud della Spagna, tra Marbella e le Baleari", suggerisce Diego Castiglia, presidente del gruppo Re/Max in Italia. Che chiarisce: "La forte flessione che si è verificata è figlia del surplus di nuove costruzioni, ma almeno per gli italiani la Spagna rimane una delle mete privilegiate e più richieste". Ottimismo sulla concreta ripartenza di Londra è invece quello che si respira in Professionecasa. L'azienda ha appena aperto i battenti nell'esclusivo quartiere di Chelsea, sotto il marchio Professionecasa Prestige International. "La barriera dei costi inaccessibili è finalmente caduta", conferma Fabio Guglielmi, presidente del gruppo. Che spiega: "Chi acquista oggi lo fa a forte sconto e oltretutto avrà meno difficoltà a trovare locatari rispetto al passato". Molti cittadini di Sua Maestà, spaventati dal rapido peggioramento del contesto, avrebbero infatti scelto di tornare a vivere in affitto, liberandosi delle proprietà immobiliari temendo ulteriori svalutazioni.

Strumenti

- Invia un commento
- Leggi i commenti
- Invia ad un amico
- Stampa
- Testo
- Ricevi RSS

Vota 0 Voti

Condividi

Invia

Ricerca avanzata News Help

Articoli / Castiglia

Tutti

- Medioevo in Castiglia 8/1/2005

MF ONLINE In collaborazione con **TuttoVoli.com**

CONFRONTA le migliori offerte con il nostro motore di comparazione: **VIAGGIA LOW COST!**

Cerca

Annunci Google

Capire la Borsa Italiana

Operare nella Borsa Italiana
Smetti di buttare soldi in errori
www.ilghet.com

Trading professionale

In sala a Padova, Alta Tecnologia,
Formazione con i migliori operatori
www.finbes.it

Pubblicità

Ads by Google

- Borsa Valute
- Capodanno Milano
- Informazione Finanza
- Mercati Esteri
- Dax Future

Argomenti

- Londra
- mercato
- Idquo
- Costarica
- Miami
- immobiliare



Londra, il diesel è in panne?

Chi ha intenzione di investire a Londra deve tuttavia accelerare i tempi. Il mercato residenziale sta tornando lentamente alla normalità, con una ripresa consistente, nell'ordine del 2%-4% tra marzo e maggio. Tra chi aveva previsto il cambio del vento, l'Organizzazione per la cooperazione economica e lo sviluppo (Oecd). Da una delle ultime analisi rilasciate, emerge che negli ultimi 10 anni la corsa del mattone britannico è stata in media del 118%, alle spalle della sola Irlanda (+188%) e appena prima della Spagna (+102%). Numeri alla mano, si tratta proprio delle tre nazioni che stanno soffrendo maggiormente il raffreddamento del comparto immobiliare. Il paradiso dei cassetisti insomma, che acquistando case da affittare a Londra si sono assicurati per diversi lustri rendimenti stabili nel tempo e la relativa certezza di una rivalutazione sempre al passo con il costo della vita. Acquistare oggi casa a Londra potrebbe dunque rivelarsi una mossa azzeccata, anche se non è chiaro quando

[Classeditori](#) | [ClassCity](#) | [MFIU](#) | [ItaliaOggi](#) |
[MFFashion](#) | [FashionSummit](#) |

| [Class CNBC](#) | [Class Life](#) | [RadioClassica](#)
| [MFCConference](#) | [Campus](#)

[Norme](#) | [Help](#) | [Faq](#) | [Contattaci](#) | [Note sull'utilizzo dei dati](#)
Milano Finanza Interattivo © Milano Finanza 2009 Partita IVA 08931330156