

Gentleman

MF Italia Oggi
il quotidiano
dei mercati finanziari

APPAREL
Arts
LA NUOVA SEZIONE
DEDICATA ALL'ARTE
DEL VESTIRE
E AGLI ABBINAMENTI
IDEALI

OMINI CHE AMANO LA VITA - NUMERO 100 - GENNAIO - FEBBRAIO 2015

Stefano Accorsi, 43 anni,
fotografato per Gentleman
da Marco Glaviano. Con lui,
il sarto romano Marco
Gallo. Indossa una camicia
di Ferragamo e al polso un
Reverso di Jaeger-LeCoultre.

Moda Uomo
FIRENZE&MILANO

TESSUTI
IL PRINCIPE
DI GALLES

BRETELLE
L'ALTERNATIVA
ALLA CINTURA

CRAVATTE
NODO, WINDSOR
O AMERICANO?

JEANS
QUEL TOCCO
BLUE KLEIN

II **TENDENZE**
F
Futuro
è su
misura

PER LE SARTORIE E I MARCHI DI NICCHIA, MA SEMPRE DI PIÙ,
ANCHE PER I GRANDI NOMI DEL FASHION. NEL SEGNO DELLA QUALITÀ,
L'ATTORE STEFANO ACCORSI INTERPRETA LA NUOVA ELEGANZA





LONDRA

PER IL MERCATO IMMOBILIARE LONDINESE GLI ITALIANI SONO TRA I BIG BUYERS EUROPEI. COMPRANO NELLE ZONE CENTRALI DELLA CITTÀ DOVE ANCHE IN TEMPO DI CRISI I PREZZI SONO STABILI E L'INVESTIMENTO NON È A RISCHIO

DI MARTINA MALNATI



LONDRA È UNA DELLE CITTÀ più belle del mondo. Chi non vorrebbe una casa qui? Per capire quanto la capitale europea sia in fermento e in continua evoluzione si può dare uno sguardo dall'alto, che sia dall'ultimo piano dello Shard (il più alto grattacielo d'Europa progettato dal nostro Renzo Piano), o dalla collina di Primrose Hill (dove hanno casa Kate Moss e Jude Law) che sovrasta Regent's Park. Da questo punto di vista ciò che colpisce, oltre alla bellezza mozzafiato dello skyline, è il numero delle gru che rimandano a nuovi grattacieli. Parlando di mercato immobiliare, gli italiani a Londra sono tra i big buyers. Anzi, secondo il rapporto annuale del colosso inglese dell'immobiliare Knight Frank, nel primo semestre del 2014 **gli italiani sono stati, tra gli europei, i primi acquirenti di case** a Londra col 6,7%, seguiti dai francesi in fuga dalla cosiddetta tassa sui ricchi di Holland col 4,1%. I russi passano solo al terzo posto. Questi dati si riferiscono alle zone di Knightsbridge, South Kensington e Chelsea, ovvero parte di quella che viene chiamata la Prime London e che da sempre garantisce la certezza del ritorno dell'investimento. *Gentleman*, a Londra, si è rivolto ai maggiori esperti di mercato immobiliare per la clientela italiana. Giovanni Feltrinelli, libero professionista che si occupa di vendita, gestione affitti e property finding appoggiandosi a **Re-Max**, ci spiega: «Quando si parla del mercato immobiliare a Londra



**EDWARDES PLACE
WILFORDS**

Casa d'epoca completamente ristrutturata con gli standard più elevati e finiture ricercate

Prezzo: 8 milioni 510mila euro

Caratteristiche

5 camere, 3 bagni, giardino privato rivolto a sud, parcheggio sotterraneo, accesso ai giardini comunali di Edwardes Square.

occorre fare una distinzione: esiste il Prime (Prime Central London, ovvero i due borough di Kensington&Chelsea e di Westminster), l'area centro-ovest che attrae principalmente il mercato europeo, dove tutto è già stato costruito e dove l'investimento è sicuro, e il resto di Londra, dove si può rischiare. Anche in caso di crisi come nel 2007-2008, con prezzi scesi in zone periferiche anche del 30%, **i prezzi in centro sono rimasti stabili**, si sono allungati solo i tempi di permanenza sul mercato dell'immobile. Come tipologia di case, gli italiani preferiscono i «period buildings», in particolare le case vittoriane, qui chiamate *stucco house*. I nuovi grandi investitori asiatici invece, che comprano per differenziare il patrimonio tramite i cosiddetti developer, preferiscono costruzioni nuove. Da Vauxhall al Tower Bridge, passan-

La City di Londra. Da notare 30 St Mary Axe, l'edificio affusolato conosciuto come *The Gherkin* oppure, facendo riferimento al proprietario come *The Swiss Re Tower*. →





do per Waterloo, ovvero la zona sud del Tamigi, sono cominciate o previste importanti nuove costruzioni, non ultima l'importante riconversione della **Battersea Power Station** da parte di un gruppo di investitori malesi, affidata a **Frank Gehry e Norman Foster**. Qui i prezzi sono già alle stelle, al pari di central London. I prezzi cambiano molto da zona a zona: si passa da 20/22mila sterline (25/28mila euro) al mq di Chelsea e South Kensington, ai 15/16mila (19/20mila euro) di Pimlico, adiacente alla più cara Belgravia. Fino a luglio scorso le case si vendevano in tempi brevissimi all'asking price o oltre. Attualmente si può notare una leggera flessione del mercato. Da un sellers market stiamo passando a un buyers market, credo che sia il momento buono per comprare, data anche la facilità in questo momento di negoziare il prezzo. Raccomando al compratore italiano di farsi aiutare da un consulente che sia dalla sua parte. In Inghilterra le agenzie prendono la percentuale solo dal proprietario, quindi lavorano per chi vende. Mentre in Italia, all'accettazione dell'offerta, circa il 90% delle trattative va a buon fine, a Londra solo il 30%; nessuno è vincolato contrattualmente. A volte incide molto anche la perizia, obbligatoria, che verifica lo stato della casa».

Secondo Josh Gringling di **Winkworth**: «Prime London is a global village. Chi ha i soldi tende a comprare qui. L'investimento è sempre e comunque, nel lungo periodo, positivo. Dal 2008 in poi moltissimi investitori stranieri hanno alimentato il mercato che è sempre stato in crescita. Ora le case sono molto costose, ma i prezzi sono stabili e si mantengono nel tempo. Il mercato non



YORK MANSIONS
RE MAX
Splendido appartamento al quarto piano nel cuore di Battersea a un passo dal parco compreso nell'area originale
Prezzo: 2,5 milioni euro circa
Caratteristiche
Appartamento condominiale, quattro bagni, due stanze, quota di Freehold, ascensore, trasporti pubblici vicini, riscaldamento a gas.

Il cuore del progetto Battersea è il Flower Building di Gehry, una struttura pensata per ospitare ambienti comuni e di intrattenimento. ↓



ROOF TOP GARDEN
ERA IMMOBILI
600 appartamenti (da monocalci a lussuose penthouse suddivise su più livelli con ampie superfici interne)
Prezzo: trattativa riservata
Caratteristiche
Il progetto trova ispirazione al linguaggio degli anni 30 del secolo scorso che è visibile nella Power Station.

è più così veloce, c'è meno richiesta, le transazioni sono più lente. La stasi è dovuta principalmente all'attesa delle elezioni di aprile 2015. Si parla di possibile **introduzione della Mansion tax** (tassa annuale sulle case di alto valore, sopra i 2 milioni di sterline, 2,5 milioni di euro), della Capital Gain tax sulla casa principale e altre possibili incognite date dal fatto che lo Stato inglese potrebbe voler calmierare il mercato con una politica fiscale. Il prezzo di un appartamento di 100 mq è intorno ai 2,5 milioni di sterline (3 milioni di euro circa). Variazioni anche del 30% sono dovute a vari fattori: il piano (il primo piano che in Italia ha meno valore, qui è il più ambito perché ha i soffitti più alti dato che anticamente era il piano nobile), la vicinanza a scuole e alla metropolitana, la lontananza dalle Council Houses (le nostre case popolari, a Londra presenti in ogni quartiere). Ci racconta Geoff Wilford di **Wilfords**, agenzia di nicchia con un'unica sede



Una veduta aerea dello Shard di Londra, «la scheggia» progettata da Renzo Piano, 87 piani, 310 metri d'altezza.

nella stylish Holland Street: «Per dare l'idea di quanta gente sta arrivando a Londra da tutto il mondo è come se ogni settimana arrivasse un treno della metropolitana pieno di persone. Nella nostra agenzia abbiamo clienti per il 50% inglesi e 50% stranieri, dove per stranieri si intende davvero da ogni paese del mondo, italiani compresi. Le nostre proposte sono molto selezionate tra le "architectural designed properties" e vanno da 1 a 10 milioni di sterline (1,2/12,5 milioni di euro), con un prezzo medio di 16/17mila sterline/mq (20/21mila euro). Le case si vendono in media in 3 mesi, ma anche in 1 giorno se il prezzo è corretto e competitivo. Il 50% compra per viverci, il 50% per investimento. L'investimento immobiliare a Londra si rivaluta in media del 10% all'anno, il suo valore non si è mai abbassato nel tempo. **Rispetto a 3 anni fa, le case valgono il 30% in più** e rispetto a 10 anni fa il valore è raddoppiato. Credo che ora si stia aprendo una "window opportunity", è un buon momento per comprare perché il mercato è apparentemente stazionario in attesa delle elezioni del 7 maggio». La sua agenzia è a Kensington, il famoso W8 (a Londra non si parla di zone ma di codici postali) dove si trova l'indirizzo più caro del mondo: Kensington Park Gardens, detta anche la via dei



STAFFORD TERRACE WINKWORTH
Appartamento d'epoca ristrutturato di recente con giardino rivolto a sud. Stafford Terrace è situata a nord di Kensington High Street, tra Philimore Gardens e Argyll Road
Prezzo: 13 milioni di euro
Caratteristiche
Suite padronale, quattro camere da letto, due bagni, una suite shower room, studio, laboratorio, sala da pranzo, cucina, salotto e giardino. Molto vicina a negozi e ristoranti.



billionaires, dove hanno sede molte ambasciate. In pochi possono vantare di avere come vicini di casa William e Kate nell'adiacente Kensington Palace e i Beckam, altrettanto amati dagli inglesi, verso Holland Park.
 A proposito di zone ci rivolgiamo a Casa-Londra, società di consulenza immobiliare fondata da Francesca Griffiths, Valentina Fazzari, Olivia Marzotto Caotorta e Silvia Crippa che operano a Londra da più di 20 anni. Si occupano di property finding, consulenza legale e finanziaria, gestione immobiliare. Valentina Fazzari parla delle **zone preferite dagli italiani**: «Oltre alle classiche Chelsea e South Kensington, per restare in zona ovest troviamo molti italiani, soprattutto con famiglie, a Fulham, Parsons Green e Pimlico. Altre zone dove abitano gli italiani sono Battersea e Clapham, appena sotto il Tamigi. A sud di queste ultime troviamo aree nuove, per investimenti un po' più a rischio, come Earsfield o Balham». Ancora un consiglio da Francesca Griffiths, avvocatessa: «Il sistema legale inglese è diverso da quello italiano ed ha pochissime restrizioni. L'offerta viene fatta sulla buona fede, senza caparre, e fino al momento dell'exchange non c'è nessuna sicurezza di avere l'immobile. Si parla di "contract race": 2 contratti a 2 compratori diversi, si può perdere il deal per questioni di ore. La perizia sulla casa, la ricerca di un avvocato, richiedono spese anticipate senza avere la sicurezza che la transazione vada a buon fine. Ecco perché è utile per chi affronta questo mercato avere la consulenza di esperti fidati che stiano dalla parte del compratore».

giovanni.feltrinelli@remax.co.uk, jgrinling@winkworth.co.uk, geoff.wilford@wilfords.com, francesca.griffiths@casa-londra.com, heraimmobili.com