

IMMOBILIARE/1 A sorpresa a New York le abitazioni di lusso sono in media molto meno care che a Londra. Ma la Brexit offre l'occasione di colmare il gap e far schizzare le quotazioni. Ecco in quali zone

Big Apple lancia la sfida

di Teresa Campo

A New York già si fregano le mani. La Brexit potrebbe essere l'occasione, definitiva, per consolidare la leadership della Grande Mela nel mattone, levandosi di torno la concorrenza della fastidiosa Londra. New York è già una piazza immobiliare primaria, in grado di calamitare investimenti da ogni dove. Ma la rivale vanta prezzi medi degli immobili di lusso molto più elevati, quindi la prospettiva di prenderne il posto certo non dispiace. Del resto il real estate di New York è il più simile a quello londinese quanto a caratteristiche, liquidità e prospettive di rivalutazione. Gli esperti a stelle e strisce ci contano. «L'effetto sarà sicuramente positivo almeno per il settore residenziale», dichiara Ian Schrager, noto costruttore alberghiero (suoi il nuovo Edition e il Gramercy Park Hotel), pur ammettendo che è troppo presto per fare valutazioni. Le premesse perché ciò accada del resto ci sono tutte. «Ci si aspetta l'arrivo di molti capitali esteri prima destinati a Londra», spiega Francesco Cirillo di Ubiqu New York, neonata società di intermediazione e servizi immobiliari, «anche perché l'incertezza, come noto, è nemica degli investimenti».

La caccia alla sicurezza ha già fatto proseliti. Per Gary Barnett, presidente di Extell Development, e Billy

Macklowe, ceo di Macklowe Development, dopo la Brexit New York si è già aggiudicata la palma di unico polo stabi-

le e sicuro, mentre Leonard Sternberg, presidente della società real estate Compass, afferma di avere avuto nume-

rose chiamate già prima del referendum da parte di investitori che si chiedevano se cominciare a spostare i capi-

tali Oltreoceano. Ma di frecce al suo arco il mattone americano ne ha anche altre. Grazie alla Brexit i tassi dei mutui americani sono scesi al minimo storico: 3,48% per 30 anni a tasso fisso, praticamente gli stessi livelli del 2013.

L'unico timore è che la Brexit possa avere effetti molto negativi sull'economia Ue, riportandola in recessione: questo cambierebbe le carte in tavola dato che le economie americana ed europea sono strettamente connesse.

Aspettative a parte, cosa invece è già successo sul mer-

IL TREND DEL MATTONE A MANHATTAN

	Prezzo in dollari 2° trim. 2016	Variazione sul 1° trim	Variazione sul 2015
◆ Prezzo medio di vendita	2.029.075	-1,1%	8,4%
◆ Prezzo medio al mq	18.930	2,7%	31,3%
◆ Prezzo medio di vendita	1.108.500	-2,5%	13,1%
nuovo	2.693.271	3,3%	44%
ristrutturato	945.000	-0,5%	0,0%
◆ Numero di vendite	2.736	-4,9%	2,3%
◆ N. di giorni sul mercato	89	-4,3%	-5,3%
◆ Sconto dal prezzo richiesto	2,2%	0,1%	-3,9%
◆ Inventory	6.352	15,4%	10,9%
◆ Tasso di assorbimento	7%	22%	9,4%

Fonte: Corcoran e Samuel Miller reports

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



Torre al 45 East 22, nel Flatiron District



Lo Steiner Building in 111 West 57

LE QUOTAZIONI DEL RESIDENZIALE

	Prezzo / Mq
◆ Upper East Side	19.809
◆ Upper West Side	17.947
◆ Midtown	17.667
◆ Downtown	22.370
◆ Financial District	15.806
◆ Harlem	9.113

Fonte: Corcoran e Samuel Miller reports

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

I rischi geopolitici riducono l'interesse per le case oltreconfine

di Teresa Campo

Gli italiani forse se lo sentivano. E così già da inizio 2016, anticipando l'effetto Brexit, hanno tagliato gli acquisti di case a Londra, crollati dal 10 al 6% rispetto al totale degli investimenti tricolore oltrefrontiera. A segnalarlo è la consueta indagine di Scenari Immobiliari sugli investimenti residenziale all'estero da parte degli italiani. Colpa certo dei timori sull'esito del referendum, ma anche dei prezzi inaccessibili raggiunti dalle top location della capitale inglese e dall'inasprimento fiscale. Da aprile 2016, infatti, l'aliquota parte dal 3% per le case sotto le 125 mila sterline e arriva al 15% se il valore supera 1,5 milioni. Non a caso chi aveva intenzione di acquistare a Londra ha chiuso il contratto nei primi tre mesi dell'anno, mentre il secondo trimestre ha visto una paralisi dell'attività. Le frenate, nonostante il calo della sterlina, è destinata a protrarsi in attesa dell'evoluzione dello scenario, delle negoziazioni con la Ue e delle decisioni della Bce, per riacquistare ritmo

nella seconda metà del 2017, se le previsioni di calo dei prezzi, indicato tra il 10 e il 20% per gli immobili primari, troverà conferma. Lo stop di Londra sta già favorendo Dublino, grazie alla ripresa del mercato immobiliare e allo sviluppo economico. Una parte dei capitali in fuga da Londra si è già spostata negli Usa,

New York e Miami soprattutto. Quanto alle altre mete oltrefrontiera preferite dagli italiani, in testa si conferma la Spagna (26% degli acquisti totali) grazie ai prezzi ancora molto bassi e alle prospettive di rivalutazione, e poi, ma a grande distanza, Paesi dell'Est Europa (10%) e Francia (8%). Ma la vera noti-

zia evidenziata dall'analisi di Scenari Immobiliari è che per la prima volta da sei anni di crescita ininterrotta rallenta la corsa all'acquisto di case all'estero da parte degli italiani. Nel primo semestre 2016 sono state acquistate circa 23 mila abitazioni, il 4,2% in meno rispetto a un anno prima. E il trend dovrebbe proseguire anche nel secondo semestre, per chiudere l'anno con circa 44 mila acquisti, -7,6% rispetto al 2015. Stabile la spesa media, intorno a 150 mila euro, ma con oscillazioni molto ampie. Il rallentamento si deve all'aumento dei rischi geopolitici e alla minaccia terrorismo che, oltre al calo degli acquisti, ha generato un aumento delle vendite da parte di italiani che vogliono disfarsi delle case acquistate negli anni passati. Il sogno del Brasile si è infranto a causa del deterioramento dello scenario economico. L'allerta terrorismo cancella l'interesse per Egitto e Tunisia. In crescita dopo anni gli acquisti in Francia: scende Parigi (dopo il Bataclan), sale la Costa Azzurra. Ma gli ultimi eventi potrebbero modificare ancora la situazione. (riproduzione riservata)

DOVE GLI ITALIANI COMPRANO CASA ALL'ESTERO

	Destinazioni degli investimenti immobiliari all'estero compiuti dalle famiglie italiane (% sul totale)											
	Francia	Regno Unito	Irlanda	Svizzera	Germania	Spagna	Portogallo	Grecia	Europa dell'Est	Usa	Altri	TOTALE
2004	23	11	9	12	n.d.	10	4	3	19	7	2	100
2005	19	8	9	8	n.d.	15	4	6	18	8	5	100
2006	16	5	6	9	n.d.	17	3	8	22	10	4	100
2007	10	3	2	6	n.d.	15	1	10	20	20	13	100
2008	8	2	1	4	2	17	2	11	19	25	9	100
2009	8	4	2	5	2	13	1	11	19	27	8	100
2010	10	5	1	5	3	15	1	12	16	27	5	100
2011	10	5	1	7	3	19	1	14	15	20	5	100
2012	7	7	2	8	5	20	1	13	14	15	8	100
2013	6	9	1	10	5	21	0	11	10	15	12	100
2014	5	11	2	8	6	23	0	9	7	15	14	100
2015	6	10	3	5	5	26	2	5	8	11	19	100
2016*	8	6	4	4	5	28	3	6	10	12	14	100

* 1° semestre

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Scenari immobiliari

cato immobiliare? Per ora non molto. Qualcuno temporeggia per vedere cosa succederà. Altri invece, credendo in un consolidamento del mercato e volendo forse chiudere prima delle vacanze, non perdono tempo e si affrettano a comprare. «Il mercato però non ha un trend omogeneo: Downtown è sempre sugli scudi, specie le abitazioni sotto i 2 milioni di dollari», prosegue Cirillo. «Il mercato del lusso invece, Midtown soprattutto dove si sta costruendo tantissimo, è meno effervescente e quindi si possono ottenere sconti interessanti. Per esempio, tra le trattative seguite per alcuni nostri clienti, un appartamento con tre camere più soggiorno e servizi con vista su Central Park all'Hampshire House è stato di recente acquistato per 6,8 milioni di dollari contro una richiesta iniziale di 10,8 milioni! E stiamo trattando un'altra unità da 26 milioni in una delle nuove torri sulla 57esima dove i developer hanno deciso di sondare il mercato con prezzi più ridotti, cioè 50 mila \$/mq invece dei 70-80 mila degli immobili vicini, dove del resto si cominciano a ridurre le richieste». Per quanto riguarda le aree, South Bronx è quella su cui puntare, ben collegata con Manhattan prezzi intorno ai 4.000-5.000 \$/mq contro i 18-35 mila \$/mq di Manhattan e i 10-16 mila \$/mq di Brooklyn. A Manhattan, che rimane un cantiere a cielo aperto, sempre forte il Lower East Side e anche Alphabet city, che sta cambiando volto. L'Upper West side (per esempio Tribeca) è cresciuto molto negli ultimi due anni. West Village resta il quartiere dove c'è meno offerta, quindi sempre molto ambito e sicuro. E infine un cantiere anche North of Madison Square Park.

«Si registra un'evoluzione anche nei tagli delle abitazioni più richieste», proseguono da UbiQ, che, proprio per facilitare gli investitori esteri, si appresta a lanciare un software per la gestione degli immobili acquistati. «Preferite sono le unità più piccole, camera, zona living e servizi, ma di maggior pregio rispetto al passato. E su stile e finiture che si gioca la partita». Soffre invece il lusso: secondo il report di Olshan, nell'ultimo mese calo drastico dei contratti firmati per unità sopra i 4 milioni, non giustificato dal rallentamento estivo. «Timori anche nell'emergente Williamsburg: la linea L della metro che la collega a Manhattan chiuderà i lavori nel 2019. La chiamano L-pocalypse Il mercato potrebbe raffreddarsi un po', ma il quartiere è sempre più bello. (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su
www.milanoфинanza.it/immobiliare

IMMOBILIARE/2 Alla scoperta di Mike Hussey, l'uomo real estate di casa Agnelli a Londra. In sei anni Almacantar (controllata da Exor) ha investito tanto. Ma ora il voto sulla Ue porta nubi all'orizzonte

Il mattone di Elkann

di Luciano Mondellini

Nel mondo anglosassone chiamarsi Mike Hussey non è una cosa semplice. Dietro questo nome si cela infatti un campione australiano del cricket talmente noto da essere soprannominato *Mister Cricket*. Ma per il 50enne ceo di Almacantar (società londinese dell'immobiliare *de luxe* controllata dalla dinastia Agnelli) questa omonimia non è mai stata un peso. Se non quando per lavoro si è dovuto occupare della riqualificazione di uno dei templi mondiali di questo sport, il londinese Marylebone Cricket Ground, più noto tra gli appassionati di cricket come stadio Lords. «Immaginatevi come possa essere telefonare al centralino del club e presentarsi come Mike Hussey. Le prime due volte mi hanno messo giù il telefono

e quindi la terza volta ho chiamato Keith Bradshaw (il ceo del Marylebone cricket club, ndr) sul cellulare», ha spiegato questa primavera Hussey al quotidiano londinese *Evening Standard* ricordando quell'episodio.

Il manager, d'altronde, non è tipo da arrendersi tanto presto. La sua carriera, iniziata quando era poco più che ventenne, ha infatti avuto maestri d'eccezione come il leggendario immobiliare londinese Edward Erdman (noto anche come l'uomo che organizzò la cessione dell'Hotel Ritz) di cui è stato il portaborse e da cui, a detta dello stesso Hussey, ha imparato i segreti del mestiere. Dopo quella gavetta infatti Hussey negli anni Novanta ha poi lavorato per un altro mammassantissima del mercato immobiliare della capitale inglese, Sir George Iacobescu, il businessman anglo-rumeno che è il presidente e il ceo del Canary Wharf Group. In pratica l'uomo che ha trasformato il vecchio quartiere dei Docklands in uno dei più importanti centri d'affari di Londra. Di quegli anni è infatti un fenomeno che cambierà per sempre la capitale britannica: il trasferimento della sede di molte banche d'affari dalla City a Canary Wharf e il conseguente riempimento dell'antica area portuale con businessman e manager e con i servizi a loro necessari come bar, ristoranti e negozi. Un evento storico studiato in tutto il mondo quando si parla di riqualificazione di quartieri decaduti.

Dopo Canary Wharf, Hussey passò a Land Securities, la maggior società immobiliare nel Regno Unito, dove oltre a essere uno dei membri del comitato esecutivo era il responsabile del mercato londinese e degli asset strategici della società. Una posizione che occupò per sette anni sino al 2009, quando proprio nel momento in

cui il mercato immobiliare stava attraversando un forte crisi, uscì per fondare l'anno successivo Almacantar. Il motivo di quella decisione, ha confessato Hussey, era legato al fatto che Land Securities dal 2007 stava pianificando una scissione tra il business retail e quello dell'outsourcing. E sebbene gli fosse stato offerto un importante incarico nella nuova compagnia, Hussey preferì lasciare la vecchia società e affrontare il mercato. «Uno dei maggiori insegnamenti che Erdman mi ha consegnato», ha spiegato Hussey, «è quello di avere il coraggio dei propri convincimenti una volta che hai lavorato a sufficienza affinché questi stessi convincimenti abbiano una base razionale». Ad aiutarlo nella nuova avventura il co-fondatore Neil Jones, allora responsabile per l'Europa continentale della società di investimento Grovesnor Group. Fu Jones che nel 2010 persuase

(praticamente di fronte all'angolo di Hyde Park di Speakers' Corner). E poi altri quattro progetti come un palazzo nell'elegante Edgware Road, un edificio in Shaftesbury Avenue (la via dei teatri), la Caa House (a ridosso della City) e One and Two Soutbank Place, ovvero due palazzi sulla riva sud del Tamigi nei pressi della ruota panoramica. L'idea è sempre quella della riqualificazione degli edifici per poi cederli o affittarli a clienti di super nicchia. Un palazzo dei due, sulla South Bank, è stato già preaffittato alla Shell (il colosso petrolifero) che ne farà il suo quartier generale londinese.

Non solo ma Almacantar (come riporta il bilancio 2015 di Exor) appare in buono stato di salute anche in termini prettamente finanziari: nel 2015 l'utile della società è salito infatti a 248,1 milioni di sterline (da 83,1 milioni nel 2014). Anche se questa performance è stata drogata da una posta

straordinaria legata alla rivalutazione ai sensi del principio contabile Ias 40 del portafoglio immobiliare. Quindi non sorprende che, quando questa primavera Exor ha ceduto con un riassetto interno la quota in Almacantar a PartnerRe (società interamente controllata dalla stessa Exor), gli Agnelli abbiano reso noto che la cessione del

36% di Almacantar è avvenuta per un controvalore di 485 milioni. Una cifra ben superiore a quella investita nel 2010, quindi.

Detto questo, però, c'è anche da dire che Almacantar (che ora impiega una trentina di persone) sembra avere dinanzi a sé una delle maggiori sfide tra quelle affrontate si-

nora. Il risultato del referendum sulla Brexit di giugno potrebbe creare più di un problema a quella ascesa che negli ultimi due decenni è sembrata inarrestabile di Londra come punto di riferimento del business internazionale. E in questo senso l'evoluzione del

mercato immobiliare della capitale inglese potrebbe soffrire nel medio periodo (non a caso qualche scossone c'è già stato in queste settimane). In questo quadro, per una società come Almacantar che al termine del 2015 aveva investimenti immobiliari per quasi 1,5 miliardi di sterline e un indebitamento netto di 340 milioni di sterline, c'è il rischio di trasformare in un incubo il sogno di riqualificare prestigiosi edifici traendone profitto. Nello scenario peggiore, insomma, Hussey dovrà essere abile a utilizzare tutta la sua esperienza e il know-how ereditato dai suoi grandi maestri per tenere la barra dritta in un mare che presto potrebbe iniziare a incresparsi. (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su
www.milanoфинanza.it/almacantar



Il Centre Point di Tottenham Court Road



Marble Arch Place nei pressi di Hyde Park



Mike Hussey