



Dove conviene investire in immobili

all'estero: le città europee più amate

Tratto da www.idealista.it/news del 14 ottobre 2019

E' Londra la città più amata in Europa dove investire nell'immobiliare. Lo dice il rapporto annuale *Winning in Growth Cities*, pubblicato da Cushman & Wakefield.

La capitale britannica è in cima alla graduatoria per volume investito nell'immobiliare nell'anno appena trascorso (giugno 2018-giugno 2019), confermandosi la quarta città più ambita a livello globale dopo le città americane di New York, Los Angeles e San Francisco.

A livello europeo la Spagna continua ad attrarre capitali internazionali e Madrid passa al 4° posto della graduatoria europea, dopo Londra, Parigi e Berlino, confermandosi una delle città più ambite. Rispetto all'Italia, le migliori prospettive di crescita insieme alla capacità del Paese di infondere maggiore fiducia agli investitori sul futuro, si dimostrano fattori premianti per il Paese, nonostante l'incertezza politica.

Investire in immobili a Milano

A Milano nell'ultimo anno (giugno 2018-giugno 2019) i volumi

investiti nell'immobiliare sono stati circa 3,2 miliardi di euro, in linea con lo stesso periodo dello scorso anno. Nella graduatoria europea, Milano si posiziona al 14° posto, dopo Dusseldorf. Gli investitori internazionali, sia quelli con una presenza ormai consolidata che quelli che solo recentemente hanno iniziato ad analizzare il mercato milanese, stanno confermando la loro fiducia con l'80% del volume delle transazioni generato da capitale "cross border", in particolare da investitori europei e statunitensi. Se consideriamo invece i primi nove mesi del 2019, il volume si attesta su 2,1 miliardi di euro, un terzo del volume investito in Italia nello stesso periodo, un incremento del 28% rispetto al 2018 e in linea con il volume dei primi nove mesi del 2017, anno record per il mercato immobiliare italiano.

"Milano continua a crescere e a consolidarsi come "gateway city" – afferma Carlo Vanini, Head of Capital Markets per Cushman & Wakefield Italia, - e come mercato dalle dinamiche europee, attraendo tutti i tipi di capitali: core/core plus, value add e opportunistici.

I volumi sono in crescita in tutti i settori, pur se gli uffici

continuano a dominare, a dimostrazione che la città è in grado di offrire opportunità con profili rischio/rendimento molto interessanti nel contesto del mercato continentale. Oggi stimiamo in pipeline operazioni per un valore di almeno un miliardo e mezzo di euro, che potrebbe portare il volume investito nella città nel 2019 a uno dei migliori livelli di sempre". "Il proseguimento delle politiche monetarie espansive, - aggiunge Joachim Sandberg, Head of Cushman & Wakefield in Italia, Spagna e Portogallo, - con tassi d'interesse attesi bassi anche nel 2020, continua a beneficiare anche il mercato italiano, dove solo nel terzo trimestre dell'anno sono stati investiti oltre 2 miliardi di euro. Ci aspettiamo un anno con volumi in linea o superiori a quelli del 2017. Però c'è ancora tanto da fare per migliorare la nostra posizione in Europa e tornare a crescere come economia sarà necessario per rafforzare la fiducia e ampliare la dimensione del mercato Italia. Non dimentichiamo che solo Madrid e Barcellona in un anno (giugno 2018-giugno 2019) hanno attratto circa 12 miliardi di euro di investimenti immobiliari, sviluppi esclusi. Milano e Roma, nello stesso periodo, circa 5 miliardi di euro, meno della metà delle città spagnole".

Investimenti immobiliari all'estero, andamento e previsioni

Il quadro generale che emerge è che, con quasi mille miliardi di euro di investimenti, i volumi globali nel settore immobiliare si sono stabilizzati. Nonostante ciò, la domanda rimane a livelli record, soprattutto quella domestica e regionale. I valori elevati e la carenza di prodotto hanno rallentato l'attività rispetto ai mesi precedenti, con gli investitori che, in generale, sono meno propensi a investire in mercati più rischiosi o a sbilanciarsi su valori ancora più alti, vista la prospettiva di una crescita debole, in contrazione e l'incertezza sui tassi.

I trend sono stati differenti tra le aree geografiche, con il Nord America che ha registrato un aumento dell'attività di quasi il 13% - la performance migliore in cinque anni - mentre l'Europa e l'Asia hanno visto scendere i volumi del 12%, con cali maggiori in America Latina (-38,5%) e Medio Oriente (-65,5%).

L'anno che verrà sarà caratterizzato da una bassa crescita economica ma, la rinnovata politica monetaria espansiva, potrà favorire l'estensione del ciclo di compressione dei rendimenti anche al 2020, pur se in modo selettivo.

Proseguirà la ricerca di maggiori rendimenti da parte degli investitori che dovranno approcciare nuove opportunità - mercati e asset - pur di allocare il capitale, che continuerà a essere abbondante.

Ecco di seguito la top 5 tra le città europee in cui investire secondo Cushman & Wakefield: 1) Londra - 2) Parigi - 3) Berlino - 4) Madrid - 5) Francoforte.

Il mercato degli immobili di lusso

attira gli investitori nei Caraibi

Tratto da www.immobiliare.it/news del 12 settembre 2019

Il mercato immobiliare residenziale delle isole caraibiche sta attraversando una fase di ripresa, trainato in particolare dalla domanda di immobili di pregio.

Questa dinamica di crescita particolarmente vivace, che ha caratterizzato gli ultimi mesi, è stata messa in luce da una ricerca condotta da Knight Frank, broker internazionale specializzato nelle proprietà di lusso.

Un investimento redditizio

Acquistare una seconda casa nel mar dei Caraibi è molto più di un sogno: rappresenta, infatti, un ottimo investimento in quanto si tratta di una meta turistica sicura e particolarmente redditizia.

Le migliori occasioni in termini di convenienza, pur mantenendo alti gli standard di qualità, sono localizzati a Porto Rico, in Giamaica e a St. Lucia, per un budget che oscilla tra gli 850 €/mq e i 1.790 €/mq.

Per diventare proprietari di una dimora di lusso in Belize, Repubblica Dominicana e Trinidad e Tobago si dovrà invece mettere in conto una spesa tra i 1.790 €/mq e i 2.240 €/mq.

Nelle località di Barbados, Guadalupa, Martinica e nelle Isole Vergini americane, la cifra al metro quadro varia dai 2.240 euro ai 3.580 euro.

Si raggiungono, infine, vere e proprie somme da capogiro per le Isole Vergini britanniche e le Bermuda: qui i compratori dovranno prevedere un budget tra i 4.900 €/mq e i 7.100 €/mq.

Facilitazioni fiscali

Tra le ragioni che spingono gli investitori internazionali ad acquistare una proprietà ai Caraibi vi sono anche alcune facilitazioni che riguardano i permessi migratori e fiscali.

A Barbados, ad esempio, se si sta per comprare un immobile si può ottenere un permesso speciale di cinque anni, mentre nelle Isole Vergini britanniche e alle Bahamas non sono applicate imposte sui redditi personali o tasse di successione.