

 breakingviews.com

Con il contributo del Collegio Carlo Alberto

A Londra i prezzi del mattone tornano a salire Ma solo per le case di lusso

Il mercato immobiliare londinese è sempre stato un po' diverso. La forte presenza di acquirenti facoltosi e un'offerta insufficiente di immobili di qualità hanno mantenuto i prezzi più alti che in qualunque altra città inglese. Dal novembre 2007, quando i prezzi nel resto del Paese hanno iniziato a scendere, gli immobili londinesi di pregio sono saliti, raggiungendo le quotazioni massime a marzo del 2008. Da lì, secondo la società di consulenza Knight Frank, sono scesi del 24% in 12 mesi. Oggi sembra in atto un leggero rimbalzo. I prezzi nella capitale sono saliti dello 0,4% ad aprile e dell'1,6% a maggio. L'impennata maggiore si è verificata in centro, con un +2,7% a Marylebone e +2,9% a Mayfair.

Londra gode di due importanti vantaggi. Primo, vanta un maggior numero di acquirenti di prima casa che possono permettersi di versare le cauzioni richieste dalle banche per usufruire del calo dei prezzi e della bassa aliquota dei mutui attuali. In secondo luogo, la discesa della sterlina ha favorito il ritorno degli investitori internazionali. Un calo del 25% dei prezzi in sterline rappresenta uno sconto del 50% per gli acquirenti dell'eurozona. Ciò ha contrastato la tendenza al ribasso dei prezzi dovuta al rientro in patria di molti americani ed europei rimasti senza lavoro nel settore finanziario. Questo contribuisce a spiegare la ricomparsa, dopo 18 mesi, delle offerte al rialzo e delle aste a busta chiusa. I volumi di vendita, che tra il 2007 e il 2008 si erano dimezzati, sono risaliti del 30% dal maggio scorso. Significa che è ora di acquistare? Meglio procedere con cautela: il mercato rimane ancora molto sottile. Gli acquirenti sembrano interessati soprattutto agli immobili di pregio tornati sul mercato dopo un anno di pausa. L'impressione è quella di una svendita di beni di lusso. Quando questi immobili saranno stati piazzati, Londra dovrà ancora affrontare l'impatto della contrazione del 4% del Pil prevista per quest'anno e di un tasso di disoccupazione che si avvia a superare il 10%. Questi dati potrebbero ribaltare ancora una volta l'andamento del mercato a favore degli acquirenti. (GEORGE HAY)

