

I super ricchi aumenteranno del 43% entro il 2026

Il numero di *super ricchi* – più formalmente, UHNWI, acronimo di “*Ultra-high-net-worth individual*”, cioè le persone con una ricchezza netta – esclusa prima casa- di almeno 30 milioni di dollari, è cresciuto del 42% nell’ultimo decennio e di circa 6mila unità solo nell’ultimo anno, portando quest’elite mondiale ad un totale di 193,490 individui. A dirlo è l’ultimo rapporto sulla ricchezza globale pubblicato da Knight Frank (Wealth Report 2017). **Il trend di crescita proseguirà nel prossimo decennio con un aumento a livello mondiale del 43%**, numero dietro al quale si nascono differenze sostanziali e formali.

L’**Asia** entro il 2026 assottiglierà il divario con il Nord America, ad oggi pari a 27mila UHNWI in meno, portandolo ad appena 7.500. Ma il **Nord America** resterà la regione con il maggior numero assoluto (quasi 96mila) di “paperoni” ad abitarla. In **Russia e CSI** le previsioni per il prossimo decennio parlano di un aumento del 60% della popolazione ultra milionaria, con l’Azerbaijan e il Kazakistan in testa, portando il numero complessivo di paperoni a 5mila.

Anche in **Africa** e America Latina la crescita degli UHNWI subirà una forte impennata, rispettivamente del 33% e 37%, in particolare in alcuni Paesi - Ethiopia, Tanzania, Uganda, Kenya, Rwanda e soprattutto Mauritius, dove il tasso di crescita risulta particolarmente veloce grazie ad un connubio di sicurezza, bassa pressione fiscale e politiche di apertura al business a renderlo una delle mete predilette per il *buen retiro* di parecchi paperoni. In **America Latina** è il Messico a registrare la previsione più florida, con un aumento del 40%, anche se i rapporti con gli Stati Uniti potrebbero influire sulle dinamiche.

La figura 1 mostra la crescita della ricchezza per Paese nell’ultimo decennio e le previsioni per il prossimo. Per una visione d’insieme, il dato va letto unitamente alla figura 2 (pagina seguente) che riporta i dati sulla proporzione tra popolazione e numero di UHNWI fornendo una visione d’insieme.

Figura 1 - Crescita della ricchezza per Paese – decennio passato e futuro

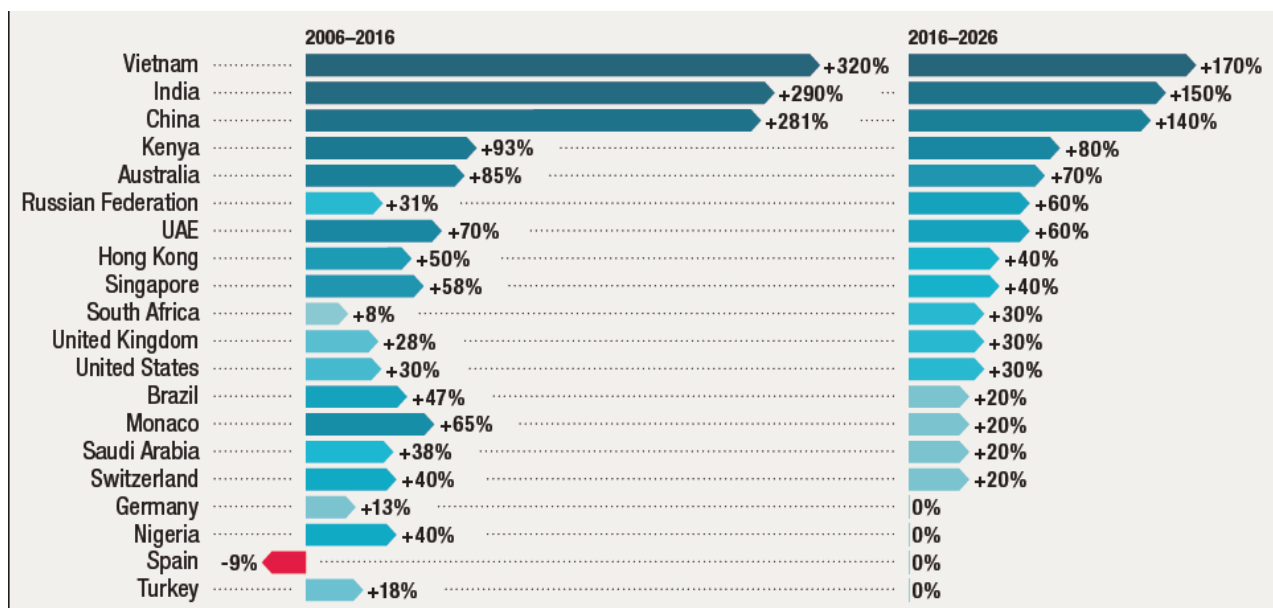


Fig. 2 - Numero assoluto di UHNWIs e incidenza sul numero di abitanti

COUNTRY	TOTAL POPULATION million	GDP (US\$bn)	UHNWIs PER 10,000 PEOPLE	UHNWIs (\$30m+)
INDIA	1,311	2,074	0.05	6,740
CHINA	1,371	10,866	0.10	14,310
KENYA	46	63	0.03	120
RUSSIAN FEDERATION	144	1,326	0.19	2,750
UAE	9	370	1.65	1,510
SINGAPORE	6	293	4.52	2,500
UNITED KINGDOM	65	2,849	1.45	9,470
UNITED STATES	321	17,947	2.15	68,990
BRAZIL	208	1,775	0.10	2,060
MONACO	0.04	6	321	1,210

Sources: New World Wealth, World Bank

La figura 2 mostra la proporzione tra numero di abitanti e la ricchezza interna (GDP), nonché il numero di “paperoni” ogni 10 mila abitanti. I dati che ne risultano sono interessanti per la visione globale che forniscono: ad esempio, Cina e Brasile hanno numero di abitanti e di “supericchi” molto diversi (1,4 miliardi di persone contro 208 milioni – oltre 14mila UHNWIs in Cina, 2 mila in Brasile) ma è identica l’incidenza (1%). Soffermandoci solo su questo aspetto, è **Singapore** il Paese dove risulta maggiore la proporzione di UHNWIs ogni 10mila abitanti (4,5%) seguita dagli **Stati Uniti**.

La ricchezza è mobile

La ricchezza si muove determinando le performance degli asset markets, in particolare è il comparto immobiliare ad esserne interessato. Quali che siano le strade percorse, sono **due le costanti osservate**: da un lato, chi detiene la ricchezza, cerca di spostarla laddove c’è sicurezza e stabilità (personale, politica, economica); dall’altro lato, ci sono i Governi che cercano di poter controllare tali flussi.

Per capire le dinamiche globali di questo periodo bisogna partire dalla **Cina**, il Paese che più di ogni altro muove capitali. Dal 2010 il rallentamento dell’economia interna, l’instabilità degli asset market locali, uniti al desiderio di diversificare e al bisogno di evitare il deprezzamento dello yuan, hanno portato i paperoni cinesi a cercare rifugio per le proprie ricchezze soprattutto negli Stati Uniti, tanto da ottenere i quattro quinti dei visti rilasciati a fronte di un investimento immobiliare, come previsto dal programma EB-5. Quantificando, **nel solo caso cinese i**

soldi portati fuori dal Paese attraverso operazioni immobiliari sono stati circa 300milioni di dollari nel 2006 ed oltre 30 miliardi nel 2015.

Un trend in sensibile crescita, confermato anche dal sondaggio Knight Frank “*The Wealth Report Attitudes Survey*” condotto su 900 private bankers e gestori di portafogli di tutto il mondo, dal quale si evince la volontà del 32% degli UHNWI ad investire offshore nei prossimi due anni.

Date le cifre importanti in ballo, si capisce perché i Governi si sforzino di controllare il fenomeno. Tale **attività di regolamentazione è destinata a crescere nel 2017 per l’introduzione del OECD Common Reporting Standard (CRS)** che consentirà agli stati di scambiarsi una montagna di dati finanziari riguardanti i cittadini stranieri, monitorando così gli spostamenti di capitali. Accanto a questa attività di controllo, prolifera anche quella di accoglienza dei capitali, con programmi specifici rivolti all’ottenimento della cittadinanza a fronte

di un investimento immobiliare, vedi i recenti casi di Cipro e Malta, e parallelamente prendono piede gli accordi tra Stati che facilitano burocraticamente gli spostamenti.

E quindi, **dove va tutta questa ricchezza?** La figura 3 (8 pagina precedente) mostra la classifica basata su 4 diversi criteri:

Current wealth – popolazione UHNWI con residenza in quella città. Secondo questo criterio, è **New York** la città dove si concentra oggi la ricchezza mondiale, visto che qui **vivono ben 6,570 UHNWI**.

Investment – totale di investimenti immobiliari privati nel 2016.

Connectivity – numero di voli in prima e business class nel 2016 (in arrivo e partenza)

Future wealth – previsione sul numero di UHNWI residenti nel 2026

I dati raccolti dal *The Wealth Report Attitudes Survey* riguardano non solo il **dove**, ma anche il **perché delle decisioni prese, in campo immobiliare, dagli UHNWI**.

Tra i vari motivi, una crescente attenzione è riservata all'**educazione**. Infatti, è in costante espansione il fenomeno che vede i figli degli UHNWI di tutto il mondo convogliare nelle scuole più prestigiose, diventando un key driver per il mercato immobiliare residenziale e soprattutto per le quotazioni. Metà dei private bankers con clienti in Africa hanno dichiarato che il 50% delle famiglie agiate sono sempre più propense a mandare i figli in scuole straniere, il 45% di quelle latinoamericane, il 40% di quelle arabe e il 38% di quelle asiatiche. Stati Uniti, Svizzera e Australia sono tra le mete più richieste, ma la medaglia d'oro va indiscutibilmente alle scuole private della Gran Bretagna.

Figura 3 – Urban power 2017

OVERALL RANK	CITY	REGION	RANK BY FACTOR			
			CURRENT WEALTH	INVESTMENT	CONNECTIVITY	FUTURE WEALTH
1	London	Europe	2	1	1	2
2	New York	North America	1	2	2	1
3	Hong Kong	Asia	3	8	6	4
4	Shanghai	Asia	7	13	3	3
5	Los Angeles	North America	5	3	10	8
6	Singapore	Asia	9	7	7	6
7	San Francisco	North America	4	6	13	7
8	Beijing	Asia	6	23	4	5
9	Tokyo	Asia	10	16	5	10
10	Chicago	North America	12	9	17	17
11	Sydney	Australasia	20	4	19	16
12	Paris	Europe	19	5	11	27

Property Trends

Nel 2016 la crescita dei mercati residenziali mondiali è stata leggermente inferiore dell'anno precedente, passando da un aumento medio dell'1,8% nel 2015 era stato dell'1,8%). Complessivamente, il 61% delle città considerate ha registrato aumenti nel 2016, contro il 66% dell'anno precedente. Questo è quanto emerge dal PIRI -

Prime International Residential Index- calcolato da Knight Frank.

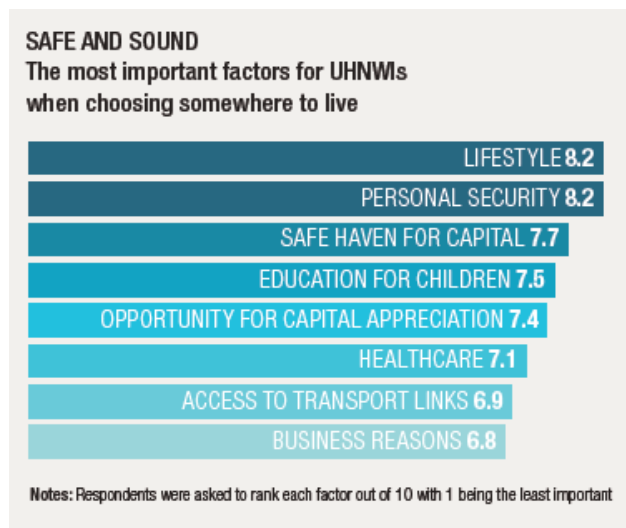
Dominano tale classifica (figura 4) alcune città della **Cina** (Shanghai, Beijing and Guangzhou in testa con un aumento su base annua del 26%), **Nuova Zelanda**, **Canada**, **Australia**.

In Europa, dove si concentra una buona percentuale delle città dove la crescita è negativa, perfino **Londra** – la città dove vivono molti dei super-ricchi mondali- ha perso posizioni per la diminuzione dei prezzi del 6,3%, causata dall’uscita dall’Unione Europea e soprattutto dalla *stamp duty* sulle proprietà diverse dalla prima casa introdotta ad aprile 2016. Ciononostante, sul finire dell’anno scorso si sono registrati anche miglioramenti nei volumi di vendita e nel *sentiment* generale grazie al riassetto del mercato dopo il momento di confusione.

New York pure ha vissuto un 2016 non facile, con il dollaro forte a frenare alcuni interessi d’ oltreoceano e l’aumento dell’offerta di nuovi progetti immobiliari di lusso a limitare la crescita dei volumi. Ma il mercato della Grande Mela ha dimostrato ancora una volta la sua resilienza. Resta da vedere l’effetto che provocherà l’attesa manovra fiscale di Trump, che vuole stimolare il mercato con una semplificazione della regolamentazione degli investimenti, scelta che potrebbe rafforzare la crescita attesa per il 2017.

Hong Kong, che dal 2014 stagna a metà classifica, sembra risalire la china, con una crescita del 2,1% nel 2016 pur frenata dal raddoppio dell’imposta di bollo per i residenti (da 8,5% all’attuale 15%).

Market drivers



L’economia interna è uno dei fattori a trascinare la crescita dei prezzi immobiliari: nella top 10 del PIRI

I 7 luoghi del mondo su cui puntare

La ricerca di Knight Frank si conclude con una panoramica su 7 città del mondo da tener d’occhio perché in forte espansione, dotate delle caratteristiche vincenti

Restano in buona posizione nella classifica **Auckland, Sydney e Berlino**, mentre si fanno notare nuove città - **Guangzhou, Seattle e Amsterdam**- il cui aumento nel prezzo delle case appare cospicuo ma va segnalato che la base di partenza è bassa.

Fig. 4 - Variazioni prezzi degli immobili residenziali (best & worst)

RANK	CITTA'	REGIONE	VAR % PREZZO
1	Shanghai	Asia	+27,4%
2	Beijing	Asia	+26,8%
3	Guangzhou	Asia	+26,6%
4	Seoul	Asia	+16,6%
5	Auckland	Australasia	+16,0%
5	Istanbul	Medio Oriente	-8,4%
4	Tokio	Asia	-8,8%
3	Bodrum	Medio Oriente	-10,0%
2	Mosca	Russia/CSI	-11,2%
1	Lagos	Africa	-22,0%

appaiono infatti città dove la crescita del PIL è almeno del 3%. Gli altri fattori chiave che determineranno lo sviluppo delle piazze nel corso del 2017 saranno legati alle elezioni politiche e all’andamento dell’economia statunitense.

Ma al di là di questi criteri da economisti e analisti, **cosa orienta davvero la scelta degli investitori ultra miliardari?** L’indagine condotta da Knight Frank (Figura a fianco SAFE AND SOUND) mostra che **sicurezza personale e lifestyle** sono considerati a parimerito i due fattori principali. Segue il sempreverde “paradiso fiscale”, stabile al terzo posto tra le ragioni che guidano la scelta del luogo dove investire; cresce d’importanza l’educazione scolastica e le opportunità di apprezzamento del capitale. Sanità, mezzi di collegamento e ragioni di business chiudono la classifica.

per diventare le nuove mete dove investire commercialmente e sul lungo termine.

Amsterdam - sta scalando la classifica delle tech locations più importanti d’europa. Innovativa, pullulante di start up, quartier generale di aziende in ascesa come *Uber Netflix e Tesla*. In aggiunta, è un posto dove si vive

bene, i collegamenti sono molto buoni, la qualità della vita alta.

Miami – per decenni conosciuta più come luogo di ritiro o villeggiatura per ricchi e annoiati americani (ma pure europei), che come destinazione commerciale, ultimamente la città si sta reinventando come hub tecnologico, tanto da attirare il *Microsoft's Innovation Centre*, e come centro culturale-artistico degno di nota. Ecco allora spuntare gallerie d'arte, nuovi distretti, ristoranti alla moda, negozi, boutique e centri commerciali. Nuove generazioni di residenti iniziano a popolare questa città che sta puntando anche sull'educazione, con un'università sempre più rinomata per i corsi di legge ed economia.

Bengalore: è la capitale indiana della tecnologia informatica e delle start up. Emerge come destinazione attrattiva per multinazionali in cerca di centri d'innovazione e di una ventata fresca di talenti. Tra le aziende che hanno già scelto Bengalore ci sono *Uber, Airbus and Visa*. Gli istituti di ricerca di tutta l'India si concentrano qui, il che alimenta l'instaurarsi di una cultura giovane e vitale, che la rende pulsante.

Berlin: è un modello per la nuova-generazione di successo, con una vita culturale variegata e un'esplosione di start-up (40,000 all'anno!) nei settori più disparati, molte delle quali fondate da giovani. Fattore molto importante, il costo della vita: tra i più bassi della Germania e inferiore di un terzo rispetto a Londra, la capitale tedesca attira sempre più giovani (oltre 174mila nel solo 2014, metà dei quali provenienti dall'estero).

Mexico City: supportata da una larga base di industrie nei settori automotive, telecomunicazioni e logistica, la capitale messicana, considerata porta d'ingresso per i mercati emergenti e ancora instabili dell'America Latina, continua ad attrarre significanti investimenti stranieri. La classe media emergente sta spingendo e stimolando una rilevante riqualificazione a vari livelli: grandi progetti a destinazione mista stanno trasformando interi quartieri; il comparto immobiliare degli uffici ha visto una crescita

del 200% dal 2000, con la costruzione di 170 nuovi edifici; il nuovo aeroporto internazionale (sarà completato per il 2020) porterà, secondo le stime, 50 milioni di passeggeri e 550mila voli all'anno, destinati a diventare 120 milioni di passeggeri e 1 milione di voli entro il 2025.

Austin: la città texana si sta rapidamente imponendo come modello globale grazie alla sua capacità di guardare oltre, di essere innovativa, "amica" delle imprese, culturalmente vivace. Titani come *Apple, Google, Facebook, Oracle, Cisco Systems, Dell, Hewlett-Packard* hanno già scelto Austin come base. Questo ambiente imprenditorialmente attivo attira un flusso continuo di popolazione, che cresce al ritmo di 150 persone al giorno! Il settore immobiliare risponde con progetti multidestinazione.

Melbourne: considerata la città dove si vive meglio al mondo secondo l'*Economist Intelligence Unit*, Melbourne è un fiorente centro in grande crescita, che ha visto importanti trasformazioni nell'ultimo decennio. Come ad esempio l'aumento del 24% del numero degli impiegati, che l'ha fatta diventare la seconda piazza australiana per il mercato immobiliare degli uffici (dopo Sidney) e ha portato ovviamente anche alla costruzione di molti nuovi edifici, residenziali e commerciali. Le previsioni dicono che la popolazione di Melbourne supererà quella di Sidney entro il 2036, il che spinge allo sviluppo immobiliare che porta con sé opportunità di investimento su diversa scala, sia per gli investitori stranieri che locali.

Fonte dati: *Knight Frank Wealth Report 2017*

Elaborazione e traduzione a cura di Philip Mark International Realty