

## MERCATO IMMOBILIARE INTERNAZIONALE 2015: DOVE INVESTIRE?

Secondo l'OCSE, le previsioni di crescita dell'economia globale dovrebbero essere del +3,7% nel 2015 e del +3.9% nel 2016; UK e USA dovrebbero essere i motori principali della crescita, mentre la zona euro rappresenta il rischio maggiore per la prosperità, a causa della trappola della stagnazione in cui sembra caduta. La crisi della zona euro non è ancora risolta e si avvertono segnali di rischi geopolitici in Medio Oriente, in Ucraina e parte dell'Africa occidentale, che hanno un impatto sulla fornitura di petrolio e sulla stabilità economica globale. Tale situazione può aumentare la domanda di beni rifugio, come già accaduto nel 2009, ma **in quali mercati conviene puntare nel 2015?** Di seguito un focus sui principali mercati immobiliari di lusso nel mondo (fonte Knight Frank Global Cities Report 2015).

**NEW YORK** torna a **dominare la classifica dei mercati in cui investire**, grazie soprattutto alla forte accelerazione dei prezzi, prevista tra il 5% e il 10%, il valore più alto tra i mercati considerati.

Contribuisce positivamente anche l'aumento degli immobili disponibili, in particolare quelli di lusso, grazie ad una serie di nuove costruzioni di luxury condo nella zona di Midtown.

Fattori decisivi anche il miglioramento dei principali indicatori economici e il rafforzato interesse da parte di investitori stranieri, in primis cinesi, particolarmente attivi anche grazie al recente allentamento dei termini sui visti.

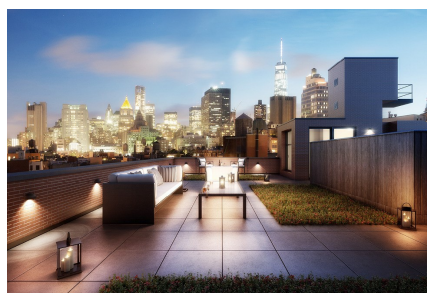
A novembre si è registrato il **record di contratti** d'acquisto per proprietà del valore minimo di \$ 4 milioni: 124 contratti per un volume d'affari complessivo pari a \$ 1,1 miliardi; rispetto allo stesso mese del 2013, la variazione è del +36% per un controvalore in dollari di 747 milioni.

**SIDNEY** Insieme a New York, Sydney è considerata **uno dei mercati residenziali di lusso su cui puntare nel 2015**. L'aumento della fiducia delle imprese e un crescente senso di stabilità politica attirano l'interesse degli investitori stranieri, aiutati dal dollaro australiano debole.

I tassi d'interesse sono attualmente bassi e si prevede rimangano stabili, le banche sono pronte a prestare denaro a tassi competitivi e la Camera dei Rappresentanti si è dimostrata favorevole ad incentivare investimenti esteri nel mercato residenziale, ad esempio con visti appositi (Investor Visa e Premium Investor Visa) grazie ai quali il percorso per ottenere la residenza permanente sarà più rapido.

Continua a pag. 2

## PROPOSTE IMMOBILIARI



### NOLITA

4.5 locali  
2 camere  
2.5 bagni  
Prezzo: \$3,000,000  
Cod. SAL 86



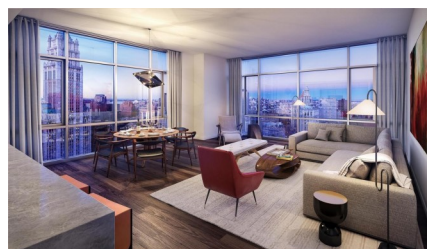
### FLATIRON

5 locali  
2 camere  
5.5 bagni  
Prezzo: \$6,250,000  
Cod. SAL 87



### SOHO

6 locali  
4 camere  
4.5 bagni  
Prezzo: \$6,912,000  
Cod. SAL 85

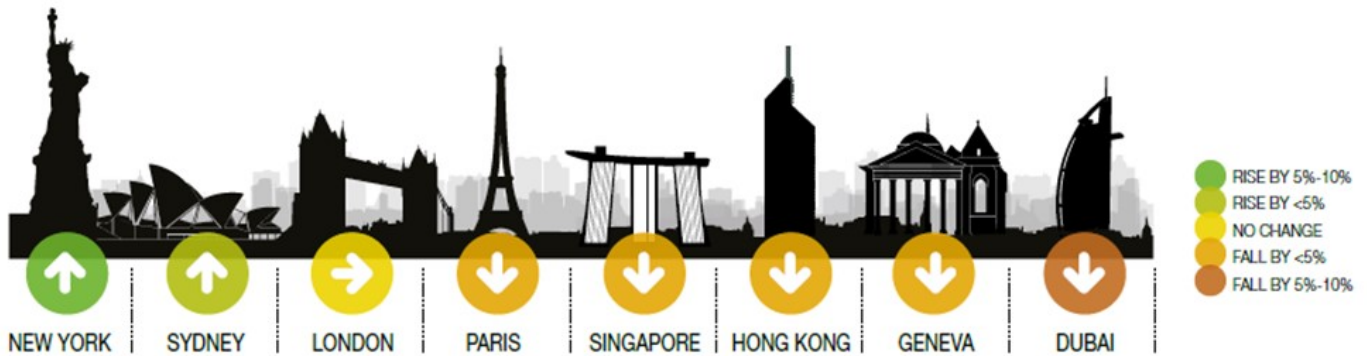


### SEAPORT

4 locali  
2 camere  
2.5 bagni  
Prezzo: \$2,975,000  
Cod. SAL 88

**MERCATO IMMOBILIARE  
INTERNAZIONALE 2015: DOVE INVESTIRE?**

Segue da pag. 1



**Previsioni 2015—Mercati residenziali di lusso (variazione % annuale). Fonte: Knight Frank, Global report 2015**

**LONDRA** Le elezioni del prossimo maggio dominano le sorti del mercato londinese, che già nel 2014 ha visto rallentare la domanda a causa delle prospettive legate alla mansion tax. Qualunque sia l'esito delle elezioni, **le previsioni sono di una crescita meno marcata nei prossimi cinque anni rispetto agli ultimi cinque**, quando l'appeal del "porto sicuro" del centro di Londra durante la crisi finanziaria ha contribuito ad un aumento cumulativo pari al 61%. L'aumento annuale dei prezzi è stabile da circa due anni sul + 7,9%, ma le previsioni per il 2015 parlano di crescita zero.

**HONG KONG** Negli ultimi anni si è sviluppato soprattutto il mercato del lusso a causa degli elevati prezzi dei terreni elevati e dei costi di costruzione. Secondo il Dipartimento Valutazioni, il numero di grandi unità (100 mq) salirà a 3.180 nel 2015 da 1.210 nel 2014. Le zone sulle quali si concentreranno gli acquirenti facoltosi sono The Peak, Island South e Mid-Levels, dove si sta sviluppando il più ampio mercato residenziale di lusso di Hong Kong. **Pernangono le rigorose misure di raffreddamento della speculazione, sotto forma di imposte di bollo più elevate per i non residenti e le condizioni di prestito restrittive**, mentre i prezzi sono previsti al ribasso nel 2015 anche a causa di un potenziale rialzo dei tassi di interesse.

**SINGAPORE** I prezzi del segmento residenziale di lusso sono crollati del 10% nell'ultimo anno, a causa di una generale sensazione di debolezza e fragilità del mercato immobiliare locale e dell'Additional Duty Stamp Buyer, una tassa che colpisce gli acquirenti stranieri, che ha ovviamente frenato la domanda estera, che rappresentava il sostegno principale al segmento. Nonostante il limitato numero di nuovi progetti in costruzione, l'inventario delle proprietà di lusso invendute resta alto (9,469 unità nel terzo trimestre 2014), mentre i volumi di compravendita nei prossimi 6 mesi rimarranno bassi, in un **clima di attendismo da parte di potenziali acquirenti e investitori che si aspettano un rilassamento delle misure di raffreddamento esistenti**.

**PARIGI** Turbolenze politiche ed economiche disturbano il sentiment degli investitori, preoccupati anche dall'aumento della tassazione delle proprietà. Tuttavia, gli immobili con prezzi di vendita compresi tra i € 650.000 e € 1,3 milioni in tutta Parigi continuano a vendere bene e questo segmento è alimentato da piccoli investitori, che sfruttano bassi tassi di interesse, crescente disponibilità di credito e della forte domanda di affitti.

**I prezzi di lusso a Parigi restano molto competitivi rispetto ad altre importanti città europee e l'interesse degli investitori si risveglierà quando il clima fiscale ed economico sarà più favorevole.**

**DUBAI** Alla fine del 2013, la tassa di trasferimento è stata raddoppiata (ora è del 4%) e la Banca Centrale degli Emirati ha introdotto tetti ai mutui concedibili. Come risultato, una parte di acquirenti si ritrova a sostenere costi molto più elevati rispetto ai 18 mesi fa. Risultato: domanda debole, volumi delle transazioni diminuiti (calo a doppia cifra) e prima caduta in tre anni dei prezzi degli immobili di lusso.

**Nel breve termine non si attende una ripresa, ma la combinazione di crescita economica e la limitata offerta di nuovi immobili residenziali di lusso, fa pensare che le eventuali flessioni saranno comunque moderate.**

Per non ricevere più la newsletter, [clicca qui](#)

[Norme sulla privacy](#) | [Termini e condizioni](#)

Seguici sui social network per essere aggiornato sul mercato immobiliare neworkese ed internazionale

[Facebook](#) [LinkedIn](#) [Twitter](#)

Sei un professionista del mondo immobiliare o finanziario? La tua clientela è interessata ad investire nel mercato americano o ad acquistare una proprietà di lusso all'estero? Ti offriamo l'opportunità di collaborare con noi.

Tutte le informazioni sul nostro sito [www.philipmark.com](http://www.philipmark.com)