

Milano, 3 marzo 2009

## Hamptons International, gli alti e bassi del mercato immobiliare nel Regno Unito Previsioni per il 2009

### Il mercato delle vendite nel Regno Unito

- Quest'anno i prezzi delle case scenderanno di un ulteriore 5%, portando la flessione totale a -30% dal picco del 2007;
- Il mercato residenziale britannico toccherà il livello più basso in primavera e non si prevede una crescita del mercato fino al 2010;
- Il difficile accesso ai finanziamenti porterà ad una riduzione del livello degli investimenti in immobili;
- Quest'anno si prevede una riduzione del 30% nel numero degli agenti immobiliari in attività;

In seguito ai tagli dei tassi da parte della Banca d'Inghilterra e alla decisione di Alastair Darling di sostenere il mondo delle banche, si spera nel corso del 2009 di assistere ad una ripresa di fiducia del mercato residenziale britannico, anche se molto dipenderà da fattori quali la disponibilità dei mutui, i livelli di disoccupazione, il grado e la durata della recessione nelle fasce più ricche, e dall'insieme delle prospettive economiche internazionali.

A meno che l'economia non subisca ulteriori scossoni, prevediamo per questa prima parte dell'anno che il livello delle compravendite resterà stabile, con un leggero rialzo nell'ultima parte del 2009. Una buona percentuale di questo aumento sarà da attribuire a coloro che intenzionati a cambiar casa hanno rimandato per mancanza di fiducia nel mercato. Una grossa fetta verrà anche da coloro che acquisteranno per la prima volta, a seguito delle riduzioni dei tassi d'interesse, dei prezzi delle case ai livelli più bassi negli ultimi quattro anni e dell'aumentata facilità di accesso ai mutui.

La spiccata contrazione al riconoscimento di bonus provocherà una diminuzione del livello degli investimenti in proprietà immobiliari, se paragonati a quelli degli anni precedenti. Tuttavia, il tasso di cambio favorevole agli investitori esteri assicurerà uno stabile flusso di compratori internazionali verso il mercato. Nondimeno, il mondo delle agenzie immobiliari risentirà della difficile situazione del 2008 e possiamo anticipare che, mentre il numero degli agenti immobiliari in attività quest'anno diminuirà del 30%, i clienti tenderanno a rivolgersi alle agenzie più affermate.

### Principali siti per investimenti nel 2009

#### Londra:

(1) Islington: Confina con la zona di Kings Cross ed è attualmente oggetto di imponenti lavori di recupero. Il valore delle proprietà ha subito duri colpi nel corso del 2008, pertanto come risultato la zona dovrebbe recuperare più vigorosamente.

(2) Paddington. Il recupero continua e c'è una buona e varia disponibilità di scelta di proprietà nelle fasce media e bassa del mercato.

(3) Clapham. Stock provenienti da sviluppi di buona qualità saranno disponibili a livelli simili a quelli precedentemente raggiunti in aree di minor pregio quali Tooting e Wandsworth.

**Aree limitrofe:**

(1) Windsor. Con grandi possibilità di collegamenti – con treni per Waterloo e Paddington – e più conveniente di Londra.

(2) Bath. Case di buona qualità e zona privilegiata in ogni periodo.

(3) Oxford – costante meta per studenti, quindi buoni profitti e un mercato estremamente affidabile e vigoroso.

**Sviluppo & Investimenti nel Regno Unito**

**Le Cifre Chiave nel 2009**

- Calo del 5%-10% dei prezzi di vendita
- Gli stock disponibili sul mercato e in difficoltà vedranno ribassi, in alcuni casi, fino al 40%
- Gli investitori saranno orientati nelle loro decisioni dalla riduzione dei prezzi
- Si prevede un numero di transazioni maggiore che nel 2008, con un incremento del 10% dovuto al minore costo del credito, ai prezzi realistici e ad un'accresciuta liquidità nel settore bancario

Nel corso del 2009, ci aspettiamo un declino nel valore del settore degli sviluppi immobiliari, sebbene ad un tasso più lento del 2008, con la possibilità di una controtendenza al rialzo nel volume delle vendite verso la fine dell'anno. La disponibilità di liquidità nel settore bancario e la possibilità di fornire finanziamenti a basso costo avranno il maggior impatto sul mercato. Quando tutto questo arriverà sul mercato, la fiducia dei consumatori comincerà a ristabilirsi e mentre i prezzi si manterranno ancora ad un livello inferiore, il volume delle transazioni dovrebbe aumentare significativamente.

Ci aspettiamo che gli investitori si facciano avanti nel momento in cui sempre più proprietà in difficoltà si renderanno disponibili. Anche i compratori di fascia media, che pur disponendo di fondi sono rimasti in attesa che il mercato raggiungesse il "picco più basso", cominceranno a spendere quando gradualmente riterranno che il mercato abbia toccato il punto più basso. Si verificheranno investimenti su blocchi di prodotti a lungo termine quando stock di proprietà in difficoltà saranno disponibili a prezzi fortemente ribassati (in alcuni casi fino al 40%).

Per quanto riguarda i prezzi di vendita, quest'anno si prevede un calo del 5% - 10% che dipenderà dall'esatta posizione e dal tipo di prodotto. I venditori dovranno stabilire il valore in modo realistico durante il prossimo anno e valutare i bisogni e la capacità finanziaria del mercato a cui si rivolgono per il loro prodotto. I compratori, benché attenti ai livelli di ribasso possibili, non dovrebbero essere troppo frettolosi nel cercare riduzioni arbitrarie di

valore, ma dovrebbero prendere in considerazione la qualità e il potenziale del prodotto e come questo risponda alle loro esigenze.

Gli investitori naturalmente si lasceranno orientare dai ribassi praticati e dovrebbero cercare un prodotto in questa fascia, ma coloro che acquistano per abitazione a medio e lungo termine dovrebbero continuare a cercare di soddisfare le proprie esigenze e non sacrificarle per amore di un presunto sconto.

## **Il Mercato Britannico degli affitti**

### **Le Cifre Chiave**

- Il numero delle proprietà in vendita si manterrà alto nella prima parte del 2009, al momento del 40% in più dell'anno scorso;
- Mentre il mercato delle vendite si trova in uno stato di virtuale stagnazione, il numero dei potenziali affittuari in cerca di alloggio salirà del 10-15% rispetto ai livelli massimi del 2008;
- La situazione di incertezza economica spingerà sempre più inquilini a cercare di rinnovare i termini del loro contratto alla fine della locazione; si prevede che questa cifra si mantenga al di sopra del 70%;

Il 2009 avrà un inizio piuttosto lento per il mercato degli affitti. I prezzi continueranno a scendere nella prima parte dell'anno, per eccesso di disponibilità. Continuerà ad essere più difficile affittare le unità di livello più alto, mentre sarà più attivo il segmento di mercato più basso. Questo sarà certamente il caso dei mono e bilocali, poiché un certo numero di potenziali acquirenti in cerca della prima casa continuerà ad affittare anziché comprare.

Se la Banca d'Inghilterra effettuerà un ulteriore taglio dei tassi d'interesse e si adopererà per restituire fiducia e per stimolare nuovamente la concessione di crediti, assisteremo ad una diminuzione della disponibilità di case in affitto, seguita da un aumento delle risoluzioni contrattuali ed un aumento dei prezzi degli affitti. Tuttavia, la crescita del numero degli inquilini continuerà fino a quando permarranno scarsa fiducia e incertezza sull'occupazione.

Quest'anno è soprattutto il mercato corporate che causa le maggiori preoccupazioni. Se questa domanda diminuisce, cosa che sembra inevitabile alla luce degli esuberanti di personale presso la maggior parte delle principali banche, allora la zona centrale di Londra e i mercati immobiliari in tutte le aree del Regno Unito ne soffriranno. Prendendo in considerazione tutti questi fattori, quest'anno si può prevedere una piccola crescita dei redditi da locazioni in tutto il mercato degli affitti e qualunque aumento ci sarà, questo sarà nella fascia degli affitti intorno a £700 per settimana.

## **Il Futuro – Che cosa si prepara**

Quest'anno con la prevalenza di venditori sotto stress e la possibilità di toccare il picco più basso del mercato, il prossimo anno potrebbe essere il migliore scenario per i compratori che si sia visto da molti anni. Allo stesso modo gli acquirenti di investimenti di grandi dimensioni avranno l'opportunità di ottenere all'inizio redditi straordinariamente alti sulle acquisizioni.

Il mercato per gli investimenti, in particolare nelle aree privilegiate di Londra, continuerà ad essere molto attraente nel prosieguo del 2009, dove i maggiori risultati si otterranno presumibilmente in zone quali Kensington, Knightsbridge e Belgravia. Come risultato dei guadagni di valute forti contro la Sterlina, i compratori detentori di Euro, Dollari Americani, o Dirhams degli UAE, gli investitori d'oltremare sono in grado di risparmiare immediatamente fino a un massimo del 25% sui prezzi degli ultimi anni.

**A proposito di Hamptons International**

*Hamptons International è una delle principali agenzie residenziali internazionali che offre un esteso portfolio di proprietà nel Regno Unito e a livello internazionale. I suoi servizi includono vendite, affitti, progetti di sviluppo, gestione delle proprietà e mutui.*

*La società appartiene alla Emaar Properties (DFM:EMAAR), una delle più grandi società immobiliari del mondo, ed opera come sua consociata.*

*Con più di 135 anni di esperienza, Hamptons offre esperienza e servizi che non hanno rivali nel proprio mercato. Hamptons ha la sua sede a Londra e attualmente possiede un rete internazionale di più di 85 uffici. La società continua ad espandersi sia a livello locale che a livello internazionale, posizionandosi come uno dei più validi gruppi immobiliari nel mondo.*