

MLS REplat alla conquista di Londra

La Habitat Investments Ltd. sceglie il multiple listing service di Frimm per far da tramite tra gli investitori italiani e i proprietari inglesi: 1.500 agenzie italiane saranno così connesse a uno dei mercati con il più alto tasso di crescita dei prezzi e del numero delle compravendite del mondo

Grazie alla "no tax area" per rendite inferiori alle 10mila sterline poi, il real estate londinese è dall'inizio della crisi un rifugio sicuro anche per i piccoli investitori. E gli italiani l'hanno capito bene: dalla fine del 2011 le richieste "nostrane" sono salite del 120%

MLS REplat, il **Multiple Listing Service creato da Frimm** è sempre più internazionale: dopo **Russia, Francia e Stati Uniti** (Florida), il sistema online che fa collaborare migliaia di agenti immobiliari in Italia arriva anche nella terra di Sua Maestà la Regina. **A Londra**, di preciso, per andare a inserirsi in uno dei mercati immobiliari che più sta dando segnali di crescita dal 2007 – all'alba della crisi globale – a oggi.

Merito di questa iniziativa è di una **società di brokering**, la **Habitat Investments Ltd.**, fondata e guidata da due fratelli, Francesco e Marco Fasanella, italiani di nascita ma britannici d'adozione. Francesco in particolare, è avvocato esperto di "**Land Law**" – diritto di proprietà – e docente della stessa materia al Birkbeck College di Londra.

"Il **know how** che la Habitat Investments ha acquisito negli anni sul posto, unito alla **regole di tutela** garantite da MLS REplat e la sua **velocità di diffusione delle notizie** attraverso la rete di operatori che ogni giorno vi lavorano – afferma Francesco Fasanella – sono gli aspetti che più di altri ci hanno fatto propendere per questo accordo. MLS REplat dovrebbe in questo senso facilitarci la vita".

Il **contesto londinese è molto peculiare**, non solo perché l'**ambito giuridico** che regola le compravendite immobiliari è completamente diverso da quello italiano (non esiste la figura del **notaio**, non esiste la nostra **proprietà piena** ma tre categorie di possesso immobiliare e cioè Freehold, Share of the Freehold e Leasehold) ma anche perché conviene investire grazie alla **forte crescita dei prezzi** – +42% – che si è registrata negli ultimi 6 anni nelle cosiddette "**prime locations**", le zone di alto profilo.

"Il **mercato londinese** in determinate zone è davvero molto mobile, schizofrenico quasi", spiega Fasanella, "ma a differenza di quello italiano è **instancabile**, non conosce sosta, e per gli investitori esteri - arabi e russi su tutti - rappresenta una fonte di investimento sicura. Anzi si potrebbe quasi dire che la crisi globale abbia spinto ad acquistare qui".

"L'acquisto di **immobili londinesi** da mettere a **reddito** è diventata anche per i nostri clienti italiani una consuetudine. Capita che si possa **rivendere un immobile a prezzo superiore del 30% anche dopo pochi mesi** dall'acquisto; ancora, altrettanto velocemente un prezzo schizza alle stelle perché l'immobile è finito in asta. In questo contesto la figura del **broker immobiliare** è un faro nel buio".

Ma quanto è diverso, nei numeri, lo **scenario inglese** dal nostro? "Non ci sono molte **spese all'acquisto** innanzitutto", spiega Fasanella, "mentre c'è invece una **tassa di registro ("Stamp Duty")** che è variabile: gli immobili di valore fino a 250mila sterline pagano l'1%, quelli fino a 500mila pagano il 3% e così via fino a un massimo del 7%. Le **pratiche legali** hanno un costo di circa 2mila sterline, quindi per un investimento da 250mila sterline i costi aggiuntivi comprensivi di intermediazione (3% in media) e tasse si aggirano sulle 12mila sterline. Quanto al reddito, **una casa a Londra rende in media dal 3,5% al 5% annuo**: il vero vantaggio sta però nella "**no tax area**" per le **rendite inferiori a 10mila sterline**".

Vale a dire che fino a quella cifra è tutto utile, e questo gli investitori italiani l'hanno capito bene: secondo Savills le **richieste** tricolori sono **umentate** dalla fine del 2011 addirittura **del 120%**; gli italiani rappresentano l'80% della domanda a Kensington e il 70% a Knightsbridge.