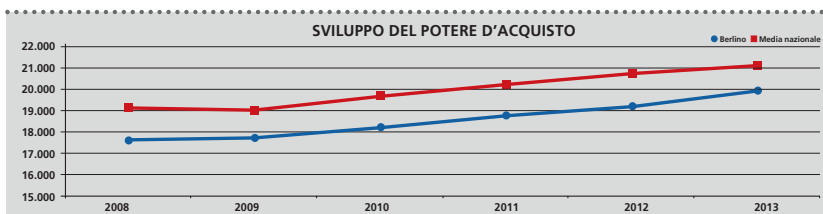


Focus

IL SUCCESSO DEL MERCATO IMMOBILIARE TEDESCO SPIEGATO DALLA L&B IMMOBILIYA DI BERLINO

A quasi sessant'anni dalla sua fondazione, l'Unione Europea costituisce ancora oggi un esperimento affascinante: l'Europa è terreno privilegiato di scambi di risorse umane e finanziarie, grazie all'abbattimento di barriere economiche e sociali. Il libero mercato e la circolazione dei singoli individui hanno favorito la mobilità lavorativa, coinvolgendo idee, ispirazioni e progetti di diverse nazioni. Questo processo d'incontro ha migliorato senza dubbio la qualità della vita di tutti i cittadini europei. Dopo la caduta del Muro di Berlino, l'Europa ha naturalmente rivolto il suo sguardo verso l'Est. La Germania, centro della separazione del mondo in due blocchi, è divenuta rapidamente il vagone di testa di una nuova Europa, guidando un processo di modernizzazione che ha reso il nostro continente competitivo. Numerosi sono gli ambiti in cui la Germania risulta vincente. In particolare modo, quello immobiliare sembra essere uno dei campi più fortunati: lo spettro minaccioso di una bolla creditizia è per fortuna svanito. Al contrario, come dimostrano le più recenti analisi economiche, i prezzi nel mercato immobiliare tedesco sono in costante aumento, tuttavia la stabilità dell'economia tedesca permette di mantenere la situazione sotto controllo, grazie soprattutto al tasso di disoccupazione minimo ed il costante aumento di reddito disponibile. Dunque abbiamo ancora un quadro positivo, che incoraggia investimenti da tutto il mondo in un mercato unico, con prezzi tendenzialmente bassi rispetto a molti altri paesi ed un moderato tasso d'interesse dei mutui. Il mercato immobiliare tedesco ha diverse sfaccettature e riesce ad andare incontro alle potenzialità sia dei piccoli risparmiatori che dei grandi investitori. Secondo un'indagine dell'IFO Institut di Monaco di Baviera, il settore immobiliare rende la crescita economica tedesca inarrestabile. Ciò è dovuto al fatto che soprattutto gli investitori tedeschi, in particolare modo i costruttori, abbiano deciso di investire seriamente in Germania, invece che all'estero. Conseguentemente, il boom delle costruzioni e dell'immobiliare porta anche ad una maggiore occupazione fra i lavoratori edili e all'incremento



economico. Tuttavia, la percentuale di cittadini tedeschi in possesso di una casa di proprietà è rimasta stabile intorno al 42%, dunque più bassa rispetto ad altri paesi. I tedeschi, perciò, sono per lo più un popolo di affittuari. Alla luce di ciò, l'agenzia immobiliare L&B Immobiliya di Berlino è testimone di questo successo internazionale. Grazie all'esperienza pluriennale nel settore e al personale plurilingue, la L&B ha aiutato piccoli e grandi investitori esteri a conoscere i vantaggi derivati dall'acquisizione di un immobile in Germania. Ciò viene fatto tramite un'assistenza linguistica e amministrativa continua in tutte le fasi del processo di compravendita, rendendo l'acquisizione di un immobile accessibile a chiunque. Ed è proprio dalla sede di questa società che parte il successo immobiliare tedesco. Berlino, infatti, rimane indiscussa protagonista di questo sistema. Le motivazioni non sono solo da ricondurre ai numeri citati, bensì alle caratteristiche sociali e culturali che contraddistinguono la capitale. *Berlin boomt*, Berlino è un boom. Una frase che spesso si ritrova in numerosi articoli e servizi televisivi in Germania. Dunque, secondo i media locali ed usando un'espressione colloquiale a noi più vicina, Berlino "fa il botto". Ma come ha intrapreso l'ex città divisa dal Muro tale percorso? Berlino rappresenta il fulcro di una rinascita economica e culturale, il terreno fertile per una

nuova prospettiva europea. Oggi, dopo venticinque anni dalla riunificazione, la capitale tedesca è dunque culla di un'Europa moderna e dinamica. Oltre all'incremento dei turisti, da dieci anni anche il numero di abitanti di Berlino aumenta esponenzialmente e tale tendenza non accenna a diminuire. Soprattutto i giovani sono maggiormente attratti dalla promettente realtà berlinese. I numeri parlano chiaro: nell'anno accademico 2013/2014 l'università di Berlino ha raggiunto i 160.000 iscritti. L'affascinante stile di vita berlinese ruota intorno alla creatività: numerose sono le start-up che nascono a Berlino, creando prodotti innovativi *made in Berlin*, principalmente nel campo della moda e della tecnologia. Incoraggianti sono anche le opinioni degli esperti del settore: secondo Peter Zuhlsdorff, "le start-up di oggi sono le grandi aziende del 2030". Ancora l'investitore in tecnologie Ciaran O'Leary: "Credo che oggi stiano camminando per Berlino i nuovi Mark Zuckerberg". Il clima di possibilità che si respira a Berlino è stato sapientemente riassunto dalle parole del sindaco Wowereit: "Berlino è unica, sempre in movimento e mai noiosa [...] Essa è dinamica, aperta, creativa e molto altro ancora. Con l'allargamento dell'Europa, la città diventa il centro degli avvenimenti [...] Berlino è la città delle opportunità e queste aspettano solo di essere colte". La dinamica di sviluppo che ca-

ratterizza Berlino non rimane tuttavia circoscritta alla capitale, si estende bensì a macchia d'olio in molte realtà circostanti, trasformando diverse città della Germania Est in nuovi poli di rilievo. In tal senso, uno degli esempi più felici è Lipsia. Conosciuta dai tedeschi come la città della musica e del cabaret, Lipsia non è solo una delle città più importanti della Sassonia, ma anche un rilevante centro economico e culturale della Germania centrale. Essa si sta affermando nel corso del tempo come capitale di una vasta metropoli urbana, che comprende altre città quali Dresda e Chemnitz. Ma le sorprese di questo nuovo polo economico e culturale non finiscono qui: uno dei più autorevoli quotidiani tedeschi, *Die Welt*, ha riportato in un articolo i risultati di un sondaggio effettuato dall'Unione Europea, che ha chiesto agli abitanti di diverse città di quantificare il loro grado di soddisfazione nei confronti del luogo dove vivono. Sorprendentemente, città come Parigi o Londra, per quanto rinomate a livello d'infrastrutture e servizi, non si trovano nei primi posti della classifica. Sul podio troviamo una città olandese, una polacca ed una tedesca. Si tratta proprio di Lipsia, eletta dunque come una delle tre città più vivibili d'Europa. Più del 95% degli intervistati si sono rivelati soddisfatti della vita nella nuova metropoli in Sassonia. Lipsia ha perciò superato nell'indagine ben 75 città in 27 Stati

europei. Sempre secondo l'inchiesta, i fattori che hanno contribuito a questo successo vanno dal mercato del lavoro flessibile e dinamico all'offerta immobiliare presente. Nella "nuova Berlino", i prezzi degli immobili sono incredibilmente a buon mercato, l'offerta rimane vasta ed interessante, capace di andare incontro alle diverse esigenze di piccoli e grandi investitori e coniugando alte rendite a breve termine con una forte possibilità di rivalutazione del capitale, grazie alla continua crescita della popolazione e all'espansione in termini economici. Berlino e Lipsia, dunque, rappresentano due realtà felici ed incoraggianti per l'Europa. E forse, proprio i vantaggi del settore immobiliare tedesco e gli investimenti in questa direzione possono costituire il punto di partenza per una rinascita economica che coinvolga tutti gli stati europei e che tenga vivo l'entusiasmo nei confronti dell'Europa unita.

Questo articolo è stato scritto dall'agenzia immobiliare L&B Immobiliya EuRus GmbH con sede a Berlino.

L'agenzia organizza dei seminari gratuiti sul mercato immobiliare tedesco nei giorni 10 e 11 ottobre presso Milano Business Center, Via Mauro Macchi 8, 20124 Milano (fermata metro 2/3, Centrale), e nei giorni 16, 17 e 18 ottobre presso Palazzo Campello, Via Sistina 121, 00187 Roma (fermata metro A Barberini).

L&B Immobiliya EuRus GmbH
 Friedrichstraße 81
 10117 Berlin
 Tel: +49 30 49200487
 +49 30 60923516
 Web: www.immobiliya.it
 Email: info@immobiliya.it