Mattone tedesco per diversificare

Nel Baden Württemberg, la regione con l'economia più forte d'Europa, il mercato immobiliare presenta incrementi costanti e lineari. Un'alternativa di investimento interessante.

Sopra, da sinistra, Udo Bröcking, presidente di Immotasa, e Samuel Dini, consulente per Immotasa e titolare della Fiduciaria Dini.

Il risparmiatore è portato a investire nel mattore a causa degli scarsi rendimenti e dell'insicurezza nel mercato azionario e obbligazionario. Alcuni entrano nel mercato attraverso i fondi immobiliari, «altri preferiscono non subire le scelte dei gestori di questi fondi e investire direttamente in immobili da reddito in zone definite», afferma Udo Bröcking, presidente del Consiglio di amministrazione di Immotasa, «il nostro modello è sviluppato per accompagnare l'investitore nella sua scelta, fornendo il supporto necessario, e lasciandogli il potere di decidere».

Immotasa si è concentrata sugli immobili da reddito nella regione del Baden Württemberg, una zona economicamente molto forte, che ospita aziende automobilistiche tedesche – Audi, Mercedes e Porsche – e altre imprese del calibro di Würth, Ziehl, Abegg, Bosch, Ibm e Sap, solo per citarne alcune. «La regione nel 2011 è stata al primo posto in Germania nell'export e può contare su un'industria innovativa», spiega Udo Bröcking, «questo porta a un alto grado di occupazione, a una grande richiesta d'appartamenti da affittare e di conseguenza assicura a chi vuole investire nell'immobiliare un reddito certo. Nel Baden Württemberg non esiste una bolla speculativa come a Zurigo, Lugano, Londra, Amburgo, Berlino, ... Il mercato presenta buone possibilità di crescita e meno rischi».

Ma il mercato immobiliare della regione beneficia anche di altri tipi di vantaggi: «Le aziende che operano nel territorio garantiscono una grande occupazione nella regione e stabilità nel mercato immobiliare», nota Samuel Dini, consulente alla vendita per Immotasa e proprietario della Fiduciaria Dini, «ma il Baden Württemberg offre anche cultura, storia e architettura: Heidelberg con il suo castello e l'università, Norimberga la Residenza di Würzburg, il castello di Stoccarda, il museo dell'auto... senza poi dimenticare la regione dell'Hohenlohe, con i suoi stupendi vigneti e le sue romantiche città». Insomma, il Baden Württemberg condivide molti aspetti con le regioni più avanzate della Confederazione. Perché un investitore svizzero dovrebbe diversificare rispetto a un mercato immobiliare elvetico ritenuto solido e sano? «Perché i prezzi dell'immobiliare in Svizzera sono aumentati in modo esorbitante negli ultimi anni. Numerosi immobili sono diventati degli oggetti speculativi e dobbiamo ancora vedere pienamente l'effetto delle direttive, entrate in vigore il 1° luglio, che prevedono una soglia minima del 10% di fondi propri che non provengano dal secondo pilastro per chi intende chiedere un'ipoteca, e l'obbligo di ammortamento», espone il presidente di Immotasa, che aggiunge: «i tassi ipotecari sono sì molto bassi, ma cosa accadrebbe se tornassero ai valori degli anni Novanta?».

Insomma anche se la 'bolla' pare non essere la metafora migliore per esprimere la situazione del mercato svizzero, sicuramente i prezzi non sono lontani. Il Swiss Real Estate Bubble Index, l'indice bolla calcolato da Ubs, è progredito nel primo trimestre 2012 da 0.8 a 0.95 punti, ma nel secondo trimestre ha comunque registrato una leggera flessione, riportandosi su un valore di 0.82. «A parere del suo

ideatore, si può parlare di bolla immobiliare quando l'indice supera il valore 1 e siamo dunque molto vicini», afferma Bröcking. In effetti una diversificazione può essere opportuna soprattutto se avviene nella "locomotiva dell'Europa". «Anche se l'euro dovesse sparire», afferma Samuel Dini, «l'investitore si troverebbe in un paese con una valuta di grande forza. Inoltre, tanti analisti vedono una ripresa dell'euro a medio termine con un possibile utile di cambio per l'investitore svizzero. Per quanto riguarda invece l'investitore italiano, questa nostra proposta gli permetterebbe di garantirsi un euro forte, trasformando i suoi "euro italiani" in "euro tedeschi". E comunque una possibile ulteriore perdita di valore dell'euro rispetto al franco può essere coperto, finanziando parte dell'investimento con un'ipoteca in euro». Negli ultimi vent'anni la regione del Baden Württemberg ha conosciuto un incremento costante del valore degli immobili senza però l'esplosione di prezzi caratteristica delle grandi città. Questo secondo Udo Bröcking permetterebbe dei rendimenti interessanti: «Il reddito netto d'affitto dipende dal tipo di finanziamento scelto e va dal 2.6% al 3.5% annuo. A questo si aggiunge il possibile guadagno su una futura vendita dell'oggetto. Per questo calcolo, ci possiamo basare su statistiche che coprono gli ultimi trent'anni del Baden Württemberg e informano sullo sviluppo del mercato immobiliare della zona: un incremento annuo medio del 2%, costante e senza speculazione. Si raggiunge così un rendimento netto globale che va dal 4% al 7.5% annuo, a dipendenza del finanziamento scelto». Immotasa fornisce un servizio a 360 gradi alla clientela che decidesse di investire in un immobile da reddito, come spiega Samuel Dini: «Seguiamo i nostri clienti dalla A alla Z: la scelta dell'immobile, il finanziamento bancario, l'accompagnamento dal notaio, l'agenzia immobiliare per la gestione dell'immobile, l'incasso dell'affitto, il custode, il consulente fiscale per l'allestimento della dichiarazione dei redditi in Germania, il supporto per un'eventuale rivendita in futuro e così via. Tutto questo si traduce in un maggiore potere decisionale per i nostri clienti, noi offriamo "solo" il supporto necessario».

Per un simile prodotto trovare uno o più istituti bancari pronti a finanziare i clienti non è facile, soprattutto vista la delicata situazione economica europea. «Molte banche svizzere hanno trovato il prodotto interessante», afferma Udo Bröcking, «ma nessuna banca elvetica o italiana era pronta a finanziare un oggetto in Germania per uno svizzero o un italiano. La Landesbank Baden-Württemberg Schweiz, insieme alla capogruppo tedesca, è invece pronta a finanziare i nostri clienti». Un altro vantaggio esposto dal presidente di Immotasa è quello fiscale: «In base alla legge attuale, un utile immobiliare da vendita di un oggetto detenuto per almeno dieci anni non viene tassato, ciò che rende l'investimento ancora più interessante».

Per ciò che concerne la scelta degli immobili, come è noto la caratteristica principale è la location: «Tutti gli immobili sono valutati con estrema cura» rivela Samuel Dini, «devono trovarsi in una posizione attraente e offrire un'ottima relazione investimento/rendimento. Proponiamo dunque oggetti di qualità, in zone strategiche nelle quali vi è una buona domanda di appartamenti in locazione. Vi sono inoltre più possibilità per il cliente: appartamenti singoli, case composte da due o tre appartamenti o strutture più grandi, con più appartamenti in locazione» conclude il consulente.

Michelle Cappelletti