

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

Berlino ultima frontiera

I prezzi degli immobili nella capitale tedesca sono ancora molto bassi rispetto alle altre grandi città europee. E gli affitti rendono il 7,5% all'anno. Così i fondi...

di Stefania Peveraro

Guadagnare il 7,5% all'anno praticamente senza rischio. Possibile? Sì, fino a quando le forze del mercato non elimineranno la grande anomalia dei prezzi degli immobili della città di Berlino. «Oggi in media le quotazioni sono di 900-1000 euro al metro quadrato, una cifra che nasconde picchi da 4 mila euro al mq nelle zone più esclusive del centro e minimi di 150 euro al mq nella periferia. In ogni caso, gli affitti rendono sempre circa

**1000
EURO/MQ**

il 7,5% all'anno», spiega a *Milano Finanza* **Alberto Matta**, ex director di **Barclays capital** specializzato in finanza strutturata che da un paio d'anni ha scelto di cambiare strada: folgorato dall'opportunità offerta dall'arbitraggio sugli immobili della ca-

pitale tedesca, Matta ha prima acquistato personalmente un paio di palazzi e poi ha deciso insieme ad altri due soci, **Josep Borrell** ed **Enver Buyukarslan**, di costituire una società di gestione, la **Bmb investment management**, e un fondo immobiliare specializzato negli investimenti di real estate nella sola Berlino. Il fondo di diritto spagnolo, battezzato **Optimum Berlin property**, tra investitori privati italiani ed esteri ha raccolto

40 milioni di euro e, lanciato all'inizio del 2007, è a oggi completamente investito, avendo acquisito immobili per 100 milioni di euro, grazie all'uso della leva. «I prezzi di oggi sono già ben più alti di quelli che si vedevano un paio di anni fa. A fine 2005 si parlava di 750-800 euro al mq con rendimenti dell'8-8,5%. Comprare a Berlino, comunque, per ora è

SCENARI POSSIBILI DI UN INVESTIMENTO A BERLINO

	Caso base	Caso pessimista*	Caso ottimista
◆ Investimento iniziale	1.000.000	1.000.000	1.000.000
◆ Var. % del prezzo	7%	2,70%	15%
◆ Var. % dell'affitto	3%	2,70%	2,50%
◆ Prezzo iniziale mq/euro	1.000	1.000	1.000
◆ Prezzo finale mq/euro	1.967	1.305	4.046
◆ Valore creato sull'invest. iniziale**	2.264.883	820.436	6.590.722
◆ Rendimento cumulativo	226,49%	82,04%	659,07%
◆ Irr	12,69%	6,25%	22,52%

** Dato dalla somma dell'apprezzamento del mq e degli affitti percepiti nei dieci anni

* Apprezzamento del mq e degli affitti solo in linea con l'inflazione attesa

Fonte: Bmb Investment Management

ancora estremamente conveniente rispetto a comprare nelle altre grandi città europee, ma le cose non staranno così ancora a lungo», dice ancora Matta. E questo proprio perché su Berlino stanno arrivando i grandi nomi

dell'asset management immobiliare. Il primo a rendersi conto di questa grande opportunità è stato **George Soros** cinque anni fa, che ha comprato dal governo tedesco interi quartieri della città, come per esempio l'ex zona mili-

tare Usa. Poi sono arrivati **Cerberus** e **Blackstone** e da ultima la nostra **Pirelli real estate**. Tutti decisi a sfruttare l'opportunità dei prezzi stracciati conseguenza della massiccia vendita di immobili da parte del governo tedesco che ha utilizzato i proventi per ridurre il forte deficit di bilancio che era stato l'eredità dell'unificazione delle due Germanie. «Il governo a Berlino possedeva centinaia di palazzi. Consideri che soltanto io con il mio fondo ne ho comprati 53 e ne ho visti in vendita ben 400», spiega Matta, che aggiunge: «E tutto questo è accaduto in un mercato in cui la popolazione non compra, visto che solo l'11% delle persone possiede una casa di proprietà». E visto il tasso di crescita dei prezzi in quest'ultimo paio d'anni, Matta è già riuscito a raccogliere il secondo fondo, l'**Optimum evolution real estate fund**, questa volta di diritto lussemburghese. Il fondo, con una dotazione di 50 milioni di euro raccolti in questi ultimi mesi tra investitori soprattutto italiani e istituzionali, ma anche privati, grazie alla leva avrà una potenza di fuoco di circa 130-140 milioni di euro e si pone un obiettivo di Irr del 14%. (riproduzione riservata)