

Tirelli & Partners assiste il Gruppo Domina nella sua prima acquisizione a Dubai

Milano, 5 novembre 2013 – In un mondo che è sempre più un villaggio globale, essere internazionali è una competenza distintiva che dà a chi la possiede considerevoli vantaggi competitivi.

Tirelli & Partners - brand leader in Italia nella consulenza e nella commercializzazione di immobili di prestigio, editore dell'Osservatorio sulle residenze esclusive e del blogzine ChomeTEMPORARY.it - dimostra ancora una volta la sua vocazione internazionale assistendo il gruppo Domina nell'acquisizione della Domina Tower, grattacielo di 48 piani ubicato nella Jumeirah Lake Towers di Dubai. Un progetto da 600 appartamenti (di cui circa 2/3 preventuati) per una superficie di oltre 50.000 mq. La costruzione si è bloccata al 37° piano e da lì riprenderà grazie all'intervento della famiglia Preatoni.

“Si tratta di una tra le prime operazioni concluse che recuperano e portano al completamento un progetto abbandonato durante la crisi immobiliare che colpì Dubai a partire dalla fine del 2008 - dice Marco E. Tirelli - Inoltre è la prima operazione di un gruppo italiano a Dubai dopo tale crisi.”

La crisi del mercato immobiliare ha bloccato infatti la costruzione di numerosi progetti, tanto che il Governo di Dubai ha ritenuto opportuno istituire un'apposita autorità, la RERA, a cui ha affidato il compito di coordinamento degli interventi di recupero e di garanzia degli acquirenti in questi progetti immobiliari mai completati.

“Si tratta di un'operazione che noi pensiamo possa essere replicata nel prossimo futuro, poiché esistono altri progetti fermati dalla crisi che oggi presentano prospettive di guadagno. Spesso i progetti sono falliti nonostante avessero ottenuto un buon successo commerciale - prosegue Tirelli - Durante la fase espansiva quasi tutti i developer sviluppavano più progetti contemporaneamente finanziandosi attraverso le preventivate e

quando il mercato andò in crisi i progetti meno buoni travolsero anche quelli di successo.”

Il mercato negli ultimi 3 anni però ha avuto una ripresa interessante. Sui progetti di maggior prestigio i valori sono oramai allineati a quelli pre-crisi, mentre gli altri sono probabilmente ancora 20/30% sotto i valori del picco. Contemporaneamente però rispetto al valore più basso oggi il mercato è cresciuto dell'80/100%.

“In due/tre anni tutto è nuovamente cambiato. Ciò che non era redditizio, oggi lo è diventato perché ai valori attuali per gli acquirenti spesso è più conveniente investire ancora addivenendo all'acquisto piuttosto che perdere quanto già pagato. Chi ha comperato a 2.000 €/mq pagando il 50% aveva convenienza a perdere quanto versato quando il mercato era a 800 €/mq, ma ora con i valori in ripresa a 1.500/1.700 e buone prospettive per il futuro ha nuovamente lo stimolo a portare a termine il suo acquisto - spiega Tirelli - Solo che spesso ai consorzi di acquirenti che sono stati creati per gestire il fallimento manca un interlocutore, perché il developer originario non ha più alcuna credibilità.”

Per questo oggi gruppi finanziariamente solidi e con un track record che fornisca a questi consorzi la garanzia della capacità il completamento della costruzione hanno buone possibilità di guadagno. *“Il gruppo Domina stava già valutando delle operazioni a Dubai avendo intuito le possibilità di guadagno. Non è stato dunque per noi necessario convincerli a venire a investire qui. Gli abbiamo semplicemente proposto un deal molto interessante, che siamo riusciti a generare grazie alla nostra professionalità e lungimiranza e all'esperienza del nostro partner locale. E loro lo hanno fatto – sorride Tirelli.”*

Oggi Dubai è un mercato davvero internazionale. Forti sono gli investitori provenienti dai Paesi mussulmani che vedono in Dubai un porto per il loro denaro più tranquillo di quanto non sia il loro Paese di origine. Ecco dunque investitori pachistani, iraniani, egiziani, sauditi, ecc. Altrettanto consistenti sono gli investitori provenienti da India, Russia e da alcuni Paesi africani, ma non mancano neanche quelli europei.

A Dubai si acquista per abitare, ma anche per investimento. Un investimento molto meno speculativo di quanto avvenisse prima della crisi. *“C'è grande richiesta di locazione tanto per brevi, quanto per lunghi periodi e il reddito netto ottenibile oggi è nell'intorno del 5% - dice Tirelli – Tre anni fa era però quasi il doppio.”*

Nelle intenzioni della famiglia regnante Dubai sarà la Montecarlo di questo millennio. Molte sono le star internazionali dello sport (Roger Federer e David Beckham) o del cinema (Angelina Jolie e Sohail Khan), che hanno

acquistato una proprietà a Dubai. Molti i ricchissimi che hanno acquistato interi piani e interi edifici nei progetti più esclusivi.

Infine Dubai è tra le città candidate quale sede dell'Expo 2020. Se dovesse risultare vincitrice questo non mancherà di avere effetti positivi sul mercato immobiliare.