



## INTERVISTA

# ANGELO CINEL PRESIDENTE E AD DI WIRE CONSULTING

**Angelo Cinel**, ha fondato nel 2006 la prima società italiana di consulenza immobiliare internazionale, ora divenuta **WIRE**, di cui oggi è Presidente e AD. Con oltre 18 anni di esperienza nel settore immobiliare e 14 in ambito immobiliare a livello internazionale, è stato Direttore Estero di Professionecasa Prestige International, il ramo estero di Tree Real Estate che racchiude tre importanti marchi del real estate a livello italiano. Gestisce ancora oggi in prima persona i clienti corporate nella diversificazione dei loro asset immobiliari a livello internazionale.

### **G**li italiani sono interessati all'investimento immobiliare all'estero?

*L'acquisto da parte delle famiglie italiane delle proprietà immobiliari all'estero è un fenomeno che è cresciuto notevolmente negli ultimi 20 anni; in particolare il 2018 vede oltre 54 mila famiglie aver acquistato almeno una proprietà fuori dal territorio nazionale. L'incremento del numero di acquisti negli ultimi 10 anni è stato pari al 10% annuo. La motivazione principale non è da ricercarsi nelle contingenze economiche-politiche del nostro paese, bensì in un vero e proprio cambiamento nella "forma mentis" dell'investitore, che vede nella diversificazione anche territoriale dei suoi investimenti immobiliari un modo per mettere al sicuro i propri risparmi, attingere a opportunità diverse e... perché no... acquistare un "rifugio" per il proprio futuro.*

### **Quali sono le località di maggior interesse?**

*Per quanto riguarda l'acquisto di seconde case a uso vacanza, la Spagna e la Grecia fanno da padrone, rappresentando da sole il 30% degli acquisti immobiliari fatti dagli italiani fuori confine. Per quanto riguarda invece il puro investimento, gli Stati Uniti e l'Inghilterra rappresentano le mete più gettonate. Parigi si pone tra queste due finalità; gli italiani sono stati infatti i clienti più numerosi delle aree centrali parigine degli ultimi 3 anni.*

## Qual è il profilo dell'investitore italiano?

*Imprenditori e professionisti di alto profilo sia per apertura di vedute che per cultura, sono quelli più attivi nel ricercare mete alternative fuori dal territorio nazionale per diversificare il proprio portafoglio immobiliare. Tuttavia, la globalizzazione in senso lato, ha reso questo fenomeno sempre più un fenomeno di massa. L'investimento medio da parte di un investitore italiano consiste in un valore nominale che rientra tra i € 250.000 e € 340.000; ovviamente tali cifre cambiano considerevolmente nelle mete più importanti come Londra, New York e Parigi, dove l'italiano è un acquirente molto presente.*

## Le rendite sono interessanti?

*Acquistare un immobile all'estero significa prima di tutto entrare in dei contesti dove i fondamentali economici, politici e sociali, sono la base per delle prospettive di redditività e rivalutazione dell'immobile acquistato. Per quanto riguarda la redditività abbiamo dei casi particolarmente virtuosi con dei CAP-RATE di oltre il 6-7%. Per quanto concerne invece la possibilità di rivalutazione, basti pensare che in alcune realtà come in primis Manhattan (NY), un immobile si può rivalutare ogni 10 anni intorno all'80%. Questi numeri molto diversi da quelli a cui siamo abituati in Italia, hanno ragione di esistere grazie proprio a quei fondamentali sopracitati che rappresentano il punto di partenza per l'analisi di mercato in cui investire.*

## Quali sono invece le città italiane più attrattive per gli investitori stranieri?

*L'investitore immobiliare straniero vede sicuramente nelle mete prettamente turistiche e nelle città d'arte, le mete privilegiate. La spinta primordiale che porta un acquirente straniero in Italia, non parte tanto da finalità di business o di investimento, quanto nell'amore nei confronti del "Bel Paese"; ecco che Toscana, Lombardia, Liguria, Puglia, Sardegna e Veneto per le loro bellezze naturalistiche e per le città ricche di opere d'arte, rappresentano oggi le regioni in cui acquistano di più i clienti stranieri. Questi clienti provengono soprattutto da Germania, Francia, Stati Uniti e Gran Bretagna, con un aumento significativo di clienti provenienti dal Canada, India.*



## Why Wire Consulting?

Il real estate è universalmente riconosciuto come il settore di investimento in grado di assicurare la massima valorizzazione dei capitali nel tempo, garantendo stabilità e affidabilità.

WIRE Consulting è il partner ideale per cogliere le migliori opportunità di investimento in ambito internazionale, in modo semplice e sicuro.



[www.wireconsulting.it](http://www.wireconsulting.it)

## WIDE VISION IN REAL ESTATE

WIRE Consulting è l'unica realtà italiana specializzata esclusivamente nei servizi di consulenza dedicati a chi vuole acquistare un immobile all'estero o, più in generale, investire nel real estate a livello internazionale

