

DOMANDE & RISPOSTE

BRASILE

Le buone chance del mercato immobiliare

➔ **Il Brasile è attualmente una delle economie a maggior tasso di crescita al mondo. Sarei interessato a effettuare investimenti immobiliari nel territorio e vorrei sapere: vi sono reali prospettive per operazioni nel settore del real estate?**

Il Brasile sembra non aver assolutamente risentito della crisi finanziaria globale che ha investito le economie dei Paesi industrializzati negli ultimi due anni. Il tasso di crescita, anche per il 2010, è stato vertiginoso, tanto da far registrare un incremento del Pil pari al 7,6%.

Sebbene le previsioni per il 2011 indichino un possibile rallentamento della crescita domestica, (essenzialmente dovuto ad elementi di criticità strutturale - come il calo del consumo interno, e la contrazione di investimenti nell'ordine di oltre il 10% - ovvero a fattori più contingenti, come la fine delle esenzioni fiscali implementate per fronteggiare la recessione globale e la conclusione di alcuni programmi di sostegno), il Paese conta su una dinamica economica in ascesa.

La positiva situazione economica, unitamente all'innalzamento dell'outlook del Paese a "investment grade", rendono il Brasile meta estremamente attrattiva per i capitali esteri e, in particolare, per gli investimenti immobiliari.

Ma quali sono i fattori che rendono il Brasile un mercato immobiliare in forte espansione e particolarmente appetibile? La riduzione del tasso di inflazione e il generale aumento dei salari hanno determinato un incremento del potere di acquisto e una conseguente crescita numerica della classe media del Paese (che, nel 2010, rappresentava circa il 50% della popolazione brasiliana).

La riduzione dei tassi di interesse e la propensione degli istituti bancari a finanziare fino al 100% del prezzo di acquisto dell'immobile hanno generato un aumento della richiesta di finanziamenti fondiari - ora accessibili a costi più contenuti - e, quindi, anche in concomitanza della crescita demografica del Paese, un massiccio aumento della domanda di unità immobiliari. I bassi costi di transazione (spese notarili, tasse statali, ecc.) e l'assenza di rigide procedure amministrative per l'acquisto di beni immobili (è richiesto un semplice documento fiscale brasiliano, senza necessità di richiedere la residenza in Brasile né di aprire alcun conto corrente in loco) garantiscono un'elevata contiguità del capitale investito al valore effettivo del bene. La stabilità politica, le solide istituzioni democratiche del Paese così come la tutela - con norme capillari - degli investitori (gli investimenti stranieri sono registrati nel Banco Central do Brasil e il diritto di proprietà acquisito è "assoluto e perenne") rappresentano un porto sicuro per i capitali internazionali.

A tutto ciò si aggiunge una politica governativa di sostegno alla crescita economica del Paese, quale il Pac (Piano di accelerazione della crescita), che ha comportato ingenti investimenti in infrastrutture sociali e urbane, e nel cui ambito, è stato lanciato il programma di social housing

denominato "Minha Casa, Minha Vida". Il programma, finanziato dalla Caixa Economica Federal, è uno dei più importanti progetti di edilizia sociale a livello internazionale e conferma il livello di avanguardia a cui è giunto il mercato immobiliare brasiliano, posto che il social housing rappresenta la nuova frontiera dell'investimento immobiliare, offrendo potenzialità, in termini di ritorno dell'investimento finanziario, molto elevate. Potenzialità colte anche al di fuori dei confini nazionali, visto che la società di gestione svizzera Fenice Investimenti ha, per prima, promosso un fondo ("Brazil Real Estate Fund") proprio per investire in progetti immobiliari riconducibili al programma residenziale "Minha Casa, Minha Vida". Last but not least, una grossa spinta al settore immobiliare sarà impressa dall'aggiudicazione, da parte del Brasile, dell'organizzazione dei Mondiali di Calcio del 2014 e delle Olimpiadi del 2016 a Rio de Janeiro, con enormi investimenti previsti in infrastrutture e strutture



commerciali e ricettive.

In conclusione, il Brasile rappresenta oggi uno dei più interessanti scenari immobiliari del pianeta che lo rendono, tra i Paesi emergenti, probabilmente ancor più appetibile di altri Stati facenti parte del c.d. BRIC (Russia, India e Cina).

***Risposta a cura
dell'avvocato Luigi Croce,
equity partner NCTM Studio
Legale Associato***

mondoemercati@ilsole24ore.com

Inviare le vostre domande sull'internazionalizzazione