

GERMANIA

# Berlino, il grande cantiere

Nella città tedesca si continua a costruire per circa 40 mila abitanti in più ogni anno e in tutte le zone

di **Dario Aquaro**

● Nel quartiere di Friedrichshain, sulla sponda della Sprea, il cantiere del "Living Levels" è quasi concluso. L'edificio di tredici piani con attici e pareti a vetrata, alti standard energetici e ispirazione colta dal Bosco Verticale, si staglia dietro East Side Gallery, il tratto più lungo di quel che rimane del Muro di Berlino. Per consentire l'accesso alla strada, parte del Muro stesso è stata rimossa (il terreno è privato) e spostata all'interno dell'area di residenza. Con una cinquantina di appartamenti di prestigio (a salire, da 6 mila a 15 mila euro al mq), l'edificio svetta ora quasi tutto venduto. Spicca la penthouse all'ultimo piano (440 mq, 6,6 milioni di euro, diverse richieste dagli Usa) che da quella posizione privilegiata, con pareti vetrate a 270 gradi, gode di una vista unica su tutta Berlino.

La città ha fame di immobili ed è un grande cantiere. «Berlino conta oltre 3,5 milioni di abitanti. Ma l'immigrazione cresce ora al ritmo di 40 mila all'anno e accentua il surplus di domanda abitativa», spiega Nils Werner, general manager dell'associazione degli immobiliareisti (Ivd) di Berlino-Brandeburgo. Dal 2010 la popolazione è cresciuta di 150 mila abitanti, ma nello stesso periodo - osserva la società di consulenza Jones Lang LaSalle - lo stock di abitazioni è aumentato solo di 15.500 unità (0,8%).

L'attività edilizia residenziale si è concentrata molto verso est, nei distretti di Pankow (1,8%), Lichtenberg (1,6%), Treptow-Köpenick (1,3%); ma a differenza di altre città europee, è alta in proporzione anche nel centro, il Mitte (0,9%) che ha molte richieste e concede ancora spazi lungo le aree prima occupate dal Muro.

Nel 2014 le transazioni nel residenziale sono state pari a 12,9 miliardi di euro, con 218 mila case passate di mano. I permessi di costruire (oltre 16 mila) sono quadruplicati rispetto ai 4 mila del 2010, ma per vederli tradotti in opere compiute bisognerà attendere. Intanto i dati parlano di circa 8 mila nuovi appartamenti completati nel 2014: un passo avanti rispetto ai 4.600 del 2013, però ancora insufficiente. Se l'Ufficio federale di ricerca sulle costruzioni (Bbsr) ha stimato che siano necessari almeno 16 mila nuovi appartamenti ogni anno, per ristabilire un equilibrio nel mercato residenziale, secondo le

proiezioni di JLL ne servono invece almeno 20 mila. Un volume che per Investitionsbank Berlin non si raggiungerà prima del 2017.

Il prezzo medio di vendita nel 2014 si è attestato sui 2.900 euro al mq (12,8% in più del 2013), all'interno dell'anello ferroviario cittadino (Mitte 4 mila, Friedrichshain-Kreuzberg 3.430, Charlottenburg 3.260 euro). Sul nuovo, il prezzo medio è invece intorno ai 3.800 euro (al Mitte e Steglitz-Zehlendorf si parte dai 4 mila). Nella fascia di prezzo più basso, in una città con l'80% degli abitanti in affitto e un sistema di rental cap, secondo alcuni studi sarà difficile avere nei prossimi anni sufficienti volumi di nuove residenze. Diverso il discorso per le case di prestigio, su cui si punta molto e dove i prezzi possono schizzare vanno dai 6 mila agli oltre 10 mila. "Living Levels" ne è un esempio, portato avanti da Zabel Property Group, che ha un focus sugli immobili esclusivi e realizza vendite per 90 milioni all'anno. «Oltre il 70% dei nostri clienti è internazionale. Sono russi, cinesi, arabi, cinesi, inglesi, francesi, ciprioti, svizzeri e anche italiani», spiega Peter Rabitz, responsabile del real estate premium. «Di recente abbiamo lanciato sul mercato diversi nuovi edifici, tra cui "yooberlin" accanto alla Berliner Ensemble, terminato qualche settimana fa, con 95 abitazioni di cui 90 già vendute». Non è strano. Al Mitte, nei pressi di Potsdam Platz, c'è un nuovo cantiere: lì Zabel farà sorgere un edificio di lusso simile al vicino Charleston.

## L'80% DEGLI ABITANTI VIVE IN AFFITTO

Berlino continua ad attrarre sempre più abitanti, da tutto il mondo. La popolazione conta 3,5 milioni di cittadini e i nuovi residenti avanzano ora al ritmo di 40 mila all'anno. Per ristabilire un equilibrio nel mercato residenziale, secondo l'analisi della società di consulenza Jones Lang LaSalle, sarebbero necessarie 20 mila nuove unità abitative ogni anno. Nel 2014 sono stati però completati solo 8 mila nuovi appartamenti (4.600 nel 2013). Sono stati anche rilasciati oltre 16 mila permessi di costruire. Ma per Investitionsbank Berlin il volume di 20 mila case all'anno potrà esser

raggiunto non prima del 2017: fino ad allora il surplus di domanda abitativa continuerà a salire. L'80% degli abitanti vive in affitto, in un sistema che prevede tetti all'aumento dei canoni: questo, secondo gli analisti, potrebbe frenare lo sviluppo di nuove residenze nel segmento di prezzo più basso. Se il prezzo medio di vendita del nuovo si aggira sui 3.800 euro, nella fascia degli immobili di prestigio i prezzi vanno dai 6 mila a oltre 10 mila euro. A questa fascia sono dedicati diversi progetti residenziali nel centro della città.





**Berlino.** Il nuovo edificio Living level con prezzi da 6mila a 15mila euro al mq