

Ipanema, Copacabana & C. Il sogno della villa al mare

Boom degli acquisti italiani, mentre si moltiplicano le lotizzazioni per ogni tasca lungo le spiagge più belle. E nelle città salgono i prezzi degli appartamenti. Conviene ancora investire?

di Francesca Vercesi

Lmotivi sono i più svariati, ma sta di fatto che gli italiani si stanno affermando tra i maggiori compratori di case e terreni in Brasile: si calcola che, nel 2013, abbiano acquistato almeno cinquecento immobili. Un record storico, che segue una crescita sostenuta nel corso degli anni, visto che nel 2006 gli acquisti si contavano solo in poche decine. «È una storia che incomincia dieci anni fa, con il boom del Paese. Solo da un paio d'anni, però, ha acquisito proporzioni consistenti», spiega Paola Gianasso, responsabile mercati esteri di Scenari Immobiliari. Che spiega: «Chi ha acquistato qualche

anno fa ha fatto ottimi affari, considerando che i prezzi sono più che raddoppiati dal 2008 al 2013, nonostante la crisi finanziaria. Attualmente, però, sembra che le quotazioni abbiano raggiunto livelli difficilmente sostenibili.» In particolare a San Paolo e Rio de Janeiro la concorrenza tra acquirenti di immobili di lusso comporta la conclusione di trattative a prezzi decisamente superiori alla media, con un impatto pesante sugli equilibri del mercato stesso. Reag, il maggiore valutatore italiano, ha calcolato che in cinque anni i prezzi medi delle case nelle due città sono raddoppiati o triplicati (vedere intervista alla pa-

gina seguente). Nelle top location di Rio de Janeiro, così come nelle aree delle località turistiche più richieste, la media dei prezzi è intorno 6.500 euro al metro quadrato. «I prezzi dovrebbero registrare ancora qualche aumento, ma a un ritmo inferiore rispetto al passato, in considerazione degli investimenti in corso soprattutto a Rio in vista delle Olimpiadi del 2016. Il quadro economico, però, è in fase di deterioramento», ha rimarcato Gianasso. Tra gli investitori italiani, i quartieri più richiesti a Rio de Janeiro sono Leblon e Ipanema, mentre chi ha a disposizione budget più ridotti si rivolge verso Copacabana e Barra de

Tijuca. «La parte nobile di Rio oggi è decisamente a livelli impossibili e non dà sicuramente un buon ritorno. È più rischiosa che altro», ha avvertito Giovanni Lazzari, un passato come ad del gruppo Zamparini. Insediato a Rio de Janeiro all'inizio del 2013 ha costituito una società di sviluppo e consulenza, Imodapaz Ltda, ed è diventato direttore generale del gruppo immobiliare Cds International Do Brasil. «Rio offre ancora aree, Santa Teresa, Botafogo, Gloria dove, se si sa scegliere, è possibile una rivalutazione in 3,5 anni dal 25 al 50%», ha concluso. La maggior parte degli analisti im-



La parte della baia di Rio de Janeiro chiamata Costa Verde tra gli investitori italiani i quartieri più richiesti a Rio de Janeiro sono Leblon e Ipanema, mentre chi ha a disposizione budget più ridotti punta a Copacabana e Barra de Tijuca

REAL ESTATE



I PREZZI MEDI DELLE CASE NELLE PRINCIPALI CITTÀ



Fonte: Reag

Il consiglio

ATTENZIONE AL JETINHO

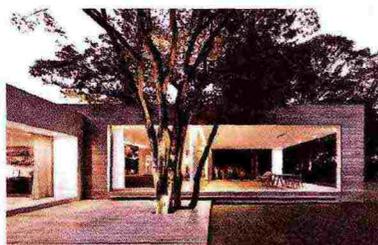
C'è la legge e il modo jetinho, ovvero l'improvvisazione, l'aggirare l'ostacolo. In altre parole, molti lavorano senza permessi e licenze», ha avvertito l'avvocato Massimo Penco, studio-boutique a Milano, da molti anni attivo sul Brasile, dove è in partnership dal 2006 con lo studio Lima&Falcao di San Paolo. Attraverso Redejur, una fitta rete di studi che copre tutti gli Stati, Penco è in grado di contare su corrispondenti fidati quasi ovunque. «Ci sono dei titoli della proprietà terriera che passano di mano senza che ci sia il vero titolo di proprietà sottostante, per cui prima di investire è bene informarsi con commercialisti e studi legali che conoscono bene il territorio», ha ribadito Penco. Per comprare terreni, con l'ufficio dell'investitore, è bene pensare di costituire una partnership con società locali o creare una società in loco per usufruire della forte autonomia in tema di livello concessorio, tasse locali e sgravi fiscali di cui godono gli Stati e i comuni. Dal punto di vista giuridico e del diritto del lavoro Italia e Brasile hanno norme analoghe anche per i

fallimentari. «I soci di una società di capitali italiana rischiano solo il capitale che hanno sottoscritto e non rispondono delle obbligazioni prese dalla società. In Brasile, se



Cristina Fussi

la controllata diventa insolvente e rimangono creditori privilegiati, c'è la possibilità che aggrediscano i soci anche all'estero», ha avvertito Cristina Fussi, partner di De Berti Jaccchia Franchini Forlani. «con arbitraggi internazionali li si fronteggia, ma attenzione al contratto sociale quando si costituisce una società: in genere tende a favorire il socio brasiliano». Occorre anche tener conto che l'attuazione e l'interpretazione da della pubblica amministrazione dà della norma sono molto discrezionali. Le risposte del registro imprese cambia a seconda dal funzionario che si contatta in materia di aspetti fiscali, burocrazia societaria, revocche degli amministratori.



Quattro blocchi separati sono la soluzione dell'architetto Isay Weinfeld per villa Grecia (a sinistra), una delle più belle abitazioni di San Paolo. Sopra, un interno in un condo di lusso nella capitale brasiliana



mare. «Senza fronte mare ma con laghi balneabili intorno, si può spendere fino al 40% in meno che arriva al 60% in meno se lontano dall'acqua», ha concluso Gianasso. «Vedo grandi prospettive dal punto di vista immobiliare nei prossimi due anni, considerando che il deficit abitativo è di 7 milioni di case, l'ampia offerta di mutui e il sostegno da parte del governo al settore», ha concordato Renato Teixeira, presidente del ramo brasiliano di Re/Max. Il mercato è attualmente diviso in due grandi fette: il 40% è primario, composto da nuovi sviluppi e costruzioni, il resto sono rivendite. In questo segmento la necessità di più servizi professionali spinge la domanda di agenti e broker qualificati. «Ai nostri agenti e affiliati offriamo un modello di business in franchising per partecipare con un ruolo attivo al mercato», ha raccontato Teixeira. Nel 2013 sono stati venduti solo a San Paulo 33 mila nuovi immobili, per lo più mono e bilocali. Ma secondo lo Zap Index, i prezzi medi nelle principali città, San Paulo, Rio, Brasilia, Porto Alegre e Curitiba, sono sostanzialmente stabili.

mobiliari concorda che le zone più interessanti per un investimento in Brasile siano quelle del Nordeste, che comprendono località di Bahia, Fortaleza, Macció e Natal. In forte espansione Iracema, vicino a Fortaleza, con quotazioni molto più basse. Nell'area meridionale il flusso di acquisti più consistente è concen-

trato nelle aree di Rio Grande do Sul e Santa Caterina, dove i prezzi degli immobili di qualità si avvicinano a quelli di Rio de Janeiro. In Brasile più che altrove il concetto di prezzo medio ha un significato relativo, perché le quotazioni sono molto influenzate dalla qualità dell'immobile e del contesto e, soprattutto, dalla distanza dal

L'intervista

OUTLOOK POSITIVO, PUNTEREI A NORDEST

A Real Estate Advisory Group, Reag, parte di American Appraisal, leader mondiale nel campo delle valutazioni patrimoniali e finanziarie, MF International ha chiesto una valutazione superpartes sulle prospettive del mercato immobiliare brasiliano. Ecco l'opinione di Paola Ricciardi, presidente di Reag che in Italia è uno dei principali valutatori in campo immobiliare.

Domanda. Qual è la vostra visione sul mercato immobiliare brasiliano?

Risposta. L'outlook per il 2014 rimane decisamente positivo, perché si attendono importanti riforme nel settore fiscale e in quello del lavoro, oltre a un sensibile miglioramento delle infrastrutture, in previsione delle Olimpiadi del 2016.

D. Con quali conseguenze sul mercato immobiliare?

R. Lo scenario atteso prevedeva lo scoppio della bolla, dopo la crisi del 2009, invece il mercato è rimasto forte, con i prezzi delle case che mantengono una crescita costante, se pur rallentata, rispetto ai risultati dell'ultimo biennio. Nel 2013 i prezzi su base annua del sono cresciuti del 12,5%, 6,5% corretto dell'inflazione anche se decisamente meno rispetto al +20% del 2012.

D. Che cosa è successo nelle due città maggiori?

R. In cinque anni, dal 2008 al 2012, i prezzi medi delle case a San Paolo e Rio de Janeiro sono aumentati del 159, 98% al netto dell'inflazione, e 194, 124% al netto dell'inflazione, rispettivamente. Nello stesso periodo i mutui erogati sono passati dall'1,5% del Pil al 6,2%.

D. Come mai questi picchi?

R. Gli acquirenti provengono da ogni parte del mondo, canadesi, russi, inglesi, una tendenza già conosciuta a New York, Parigi, Miami. Non c'è da stupirsi se le unità più costose affacciate sulle spiagge di Ipanema e di Leblon, a Rio, registrano valori medi attorno a 7 mila euro/mq, per alcune soluzioni è possibile raggiungere 10 mila euro/mq, paragonabili ai valori riscontrabili nei centri di Roma, Milano e Parigi.

D. Su che cosa si regge questo boom?

R. In primo luogo è esplosa la domanda di abitazione di qualità che era stata repressa nel ventennio di stagnazione economica 1980/2000, poi c'è stato un consistente aumento del reddito della classe media combinato con la facilità di ottenimento di mutui, a tassi sempre più favorevoli. Il tasso guida Selic è sceso dal 26% del 2003 al 7,25% nel 2012, anche se poi dal 2013 ha ripreso a salire.

D. Quindi, la vostra previsione?

R. C'è un gap abitativo esistente di prime case stimato in circa 8 milioni di unità, a cui tenta di dare una risposta il programma governativo di sviluppo Minha Casa, Minha Vida, sostenuto da forti investimenti pubblici anche in nuove aree del paese, che punta a coinvolgere anche investimenti diretti privati. Per questo il mercato immobiliare si mantiene in continua espansione.

D. Quindi è ancora un momento favorevole per effettuare investimenti?

R. I fondi immobiliari che stanno realizzando progetti di sviluppo, in particolare nel Nordest, a Maceió e Fortaleza rappresentano un investimento interessante, perché supportati dalle politiche di Social Housing.

D. Qual è la strategia se si volesse investire direttamente?

R. La strategia di investimento consiste nell'acquisizione di lotti di terreno edificabile in aree caratterizzate da un forte sviluppo demografico prospettico, trainato dalla crescita industriale e commerciale, con l'obiettivo di incrementarne la valorizzazione lungo un orizzonte temporale di breve periodo, 2-4 anni.

D. Perché puntare sul Nordest?

R. Gli Stati del Nordest sono notevolmente più economici di San Paolo o Rio de Janeiro e beneficiano di un aumento dei flussi turistici che si somma agli effetti positivi dello sviluppo industriale. Natal e Recife vivono un boom immobiliare residenziale grazie anche al miglioramento delle infrastrutture turistiche. Nel Pernambuco sta nascendo un nuovo distretto industriale che, grazie agli sgravi fiscali per coloro che intendono insediare attività produttive, ha permesso di attrarre notevoli investimenti di grandi gruppi. A Pecern, il più importante porto del Nordest del Brasile, il governo si è impegnato in un programma di sviluppo industriale che prevede insediamenti industriali e commerciali che comporteranno più di 300 mila nuovi posti di lavoro e altrettanti nuclei familiari nei prossimi cinque anni.

D. Una buona indicazione?

R. Joao Pessoa, capitale dello stato della Paraíba, è una delle città più sicure dell'America Latina, classificata come la seconda città più verde al mondo. I suoi litorali hanno un deficit nell'offerta di immobili turistici e residenziali di alta qualità, questo comporterà una domanda costante per quanto riguarda gli investimenti. Nell'ultimo anno è stato registrato un aumento del 50% del turismo legato anche ad attività business.

Il mercato immobiliare è in pausa di riflessione, salutare e fisiologica, secondo gli analisti. Sta scontando la svalutazione del real, l'impennata dell'inflazione e il rallentamento della crescita economica. «Le banche, più conservatrici e prudenti nella gestione dell'erogazione del credito, si sono dimostrate meno spregiudicate e hanno puntato sull'alta remunerazione assicurata dai tassi sugli impieghi tradizionali», ha sostenuto Felipe Gregoski, legale dello studio Coletto, Gregoski & Gavronski Advogados. Fatta salva la combinazione di fattori negativi, le opportunità continuano a esserci, sia sul fronte residenziale che su quello più legato al turismo e al commerciale. Basta scegliere bene come e dove, arrivare strutturati e avere le idee chiare. «Nelle città satellite a 50, 100 chilometri dai grandi centri ci sono ancora molte op-



Marco Girelli, imprenditore italiano della costruzioni che ha trasferito l'azienda in Brasile, e Paola Ricciardi, presidente di Reag

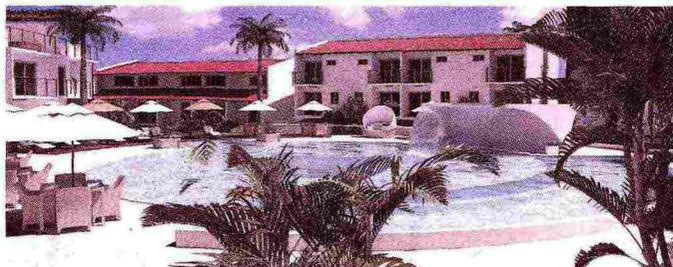
«Nelle città satellite a 50, 100 chilometri dai grandi centri ci sono ancora molte opportunità di buoni investimenti. Le grandi aziende di sviluppo Cyrela, Alpha Realty, João Fortes oggi sono tutte là»



portunità di buoni investimenti. Le grandi aziende locali di sviluppo immobiliare come Cyrela, Alpha Realty, João Fortes oggi sono tutte là», ha spiegato Lazzari, «c'è spazio di sviluppo anche sul fronte dei centri commerciali. Al momento sono in contatto con 23 prefetture per valutare l'idea di prenderne qualcuno in comodato d'uso per 70-80 anni», ha confessato Zamparini, «si compra ancora bene anche la terra nonostante i prezzi in tensione.» «A 100 chilometri dal centro di San Paolo lungo le grandi circonvallazioni si compra ancora il terreno a 100 reais al metro quadrato, mentre in città i prezzi sono sei o sette volte di più», ha confermato a MF International



Esempi di lottizzazioni orizzontali che stanno attirando molti investitori brasiliani ed esteri. Sopra, a Maricà (nord di Rio de Janeiro), Rio Hills, un condominio di lusso con campo di golf progettato dall'architetto svizzero De Fournier. Sotto a sinistra, la lottizzazione Solar Agua presso la spiaggia di Pipa (Rio grande do Norte) e a destra il progetto del gruppo Bonelli vicino Fortaleza



Investire nel retail

FINE CORSA PER GLI IPERMERCATI?

Il Brasile resta attraente sul fronte degli investimenti commerciali retail e per il terzo anno è il primo in classifica sulla base del Global Retail Development Index, elaborata da A.T. Kearney. Il rallentamento della produzione e delle importazioni dovrebbe essere bilanciato dagli investimenti in infrastrutture, non più rinviabili secondo gli analisti della società americana. La novità dovrebbe essere conseguenza di una certa saturazione del modello di distribuzione retail che finora ha prevalso soprattutto nelle grandi città, basato sull'ipermercato con intorno tanti negozi. Le grandi catene, il colosso domestico Pao de Açúcar a cui si sono accodati i principali gruppi internazionali, Casino, Carrefour, Walmart avrebbero ormai espresso tutto il loro potenziale di crescita. «Sulla scia di una classe media che sta diventando più selettiva e ha una capacità di spesa superiore rispetto al passato, il consumatore valuta meno interessante andare in un centro commerciale, si sta assistendo a un fenomeno di disaffezione ai grandi formati e al ritorno verso un modello di vicinato, di supermercati dai formati più piccoli», ha spiegato Emanuele Savona, principal della società di consulenza, «anche i grandi retailer stanno aprendo formati più piccoli e di prossimità, per uno shopping meno dispersivo». Secondo Savona, lo sviluppo nel settore immobiliare del commercio retail va in tre nuove direzioni. Il nord est resta un'area in forte sviluppo dove il modello classico, ipermercato più centro commerciale, è ancora replicabile. Poi lo sviluppo immobiliare legato ai retail riguarderà il numero enorme di centri secondari nei dintorni delle grandi città. La terza direzione è rappresentata dai dintorni di Rio e San Paolo popolati dalla working class con un reddito medio mensile tra 1.500 e 2.000 reais. «Con un brand sviluppato e dal formato retail opportunità ce ne sono, attraverso l'apertura di negozi nei centri commerciali», ha concluso Savona.

| class. 2013 | paese | attrattiva del mercato | rischio paese | saturatione mercato | time pressure | GRDI | camb. suclass. 2012 |
|-------------|---------------|------------------------|---------------|---------------------|---------------|------|---------------------|
| 1 | Brasile | 100 | 82,6 | 43,3 | 48,3 | 69,5 | - |
| 2 | Cile | 95,6 | 100 | 18,7 | 54,3 | 67,1 | - |
| 3 | Uruguay | 92 | 73,9 | 63,5 | 36,5 | 66,5 | 1 |
| 4 | Cina | 62,1 | 67,9 | 34,3 | 100 | 66,1 | -1 |
| 5 | Emirati Arabi | 95,8 | 94,6 | 3 | 60,8 | 63,5 | 2 |

Legenda: Lo 0 e il 100 rappresentano i punteggi minimo e massimo nelle diverse categorie, nella categoria time pressure, il valore 100 indica urgenza di entrare sul mercato - GRDI: Global retail development index - Fonte: A.T. Kearney

Giorgio Nicoli, imprenditore italo-brasiliano di seconda generazione. Suo padre trasferì in Brasile nel 1948 l'attività nel meccanotessile che aveva a Reggio Emilia. Dopo aver liquidato dieci anni fa l'azienda di mobili con 800 dipendenti e un buon successo, Nicoli ha investito nel settore della logistica e oggi gestisce decine di magazzini del valore di 300 milioni di dollari, nella grande area di San Paolo.

Le località con vocazione turistica, riconosciute e/o in via di sviluppo sono quelle che, ovviamente, attirano di più gli italiani. «Nel nord est a ridosso delle spiagge meravigliose di Pipa, oppure a Cabo Frio, Arrial do Cabo e Buzios, località più vicine a Rio, la possibilità di comprare e mettere a reddito con l'affitto temporaneo è interessante. La richiesta è talmente alta che si rientra facilmente dell'investimento», ha assicurato Lazzari. Cabo Frio ha stabilmente 200 mila abitanti ma da novembre a marzo/aprile si arriva a circa 1.400.000 presenze. Maricà, a 70 chilometri da Rio, è un'altra delle località che negli ultimi anni ha attirato e sta tuttora interessando un gran numero di investitori. Qui nel 2008 il gruppo Zamparini ha acquistato 1,5 milioni di metri quadrati vicino al mare a 3 reais al metro quadrato per creare uno sviluppo immobiliare di 240 lotti, i cosiddetti condomini orizzontali, obiettivo oggi realizzato al 70%. Sono sviluppi che possono rendere dalle tre alle quattro volte i costi di realizzazioni secondo gli esperti del settore. Ma nel frattempo il prezzo dei terreni è aumentato in maniera esponenziale da 3 a 20 reais al metro quadrato. Il che non ha impedito ad altri sviluppatori di replicare il modello di sviluppo, tanto più redditizio quanto più è vicino al mare. Alphaville

è un'altra realizzazione a Maricà dove sono stati progettati 300 lotti venduti, in gran parte a brasiliani, ma non solo, a prezzi variabili tra 120 mila e 180 mila reais (40 e 60 mila euro) per abitazione tra i 100 e i 200 metri quadrati circondata da un piccolo giardino. «La richiesta per questo tipo di prodotti è ancora molto forte, in più di una occasione le vendite vengono aperte in piena notte e al mattino successivo l'offerta è esaurita», ha raccontato Marco Girelli, che ha lavorato per costruire Alphaville con la sua impresa. «I costi di costruzione di queste tipologie di ville variano da 1.000 a 2.000 reais al metro quadro, a seconda delle finiture» ha detto Girelli. Titolare di un'impresa di costruzione di strade a Desenzano, Girelli è riuscito a cederla nel 2008, alle prime avvisaglie di crisi e si è trasferito in Brasile, aggregando alla sua attività di costruttore altri piccoli imprenditori e professionisti travolti dalla crisi. Dopo aver lavorato anche per un gruppo di Dubai che a Maricà sta costruendo Rio Hills, un condominio di lusso con campo di golf progettato dall'architetto svizzero De Fournier, Girelli ha deciso di focalizzare l'attività del suo team su opere di edilizia civile. «Abbiamo molto lavoro anche dalla pubblica amministrazione e le condizioni economiche sono favorevoli, i pagamenti arrivano anche a 15 giorni dall'emissione della fattura e i clienti tengono molto a essere puntuali, altrimenti arrivano le segnalazioni che intaccano la loro reputazione», ha raccontato Girelli, che ha investito nell'acquisto di un terreno di 50 mila metri quadrati a Maricà, dove probabilmente farà un'operazione di sviluppo in proprio. Per i piccoli investitori che volessero comprar casa in Brasile la scelta è ampissima.

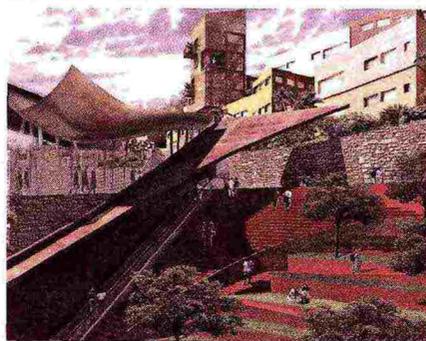
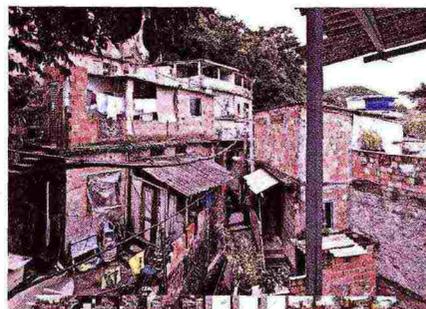
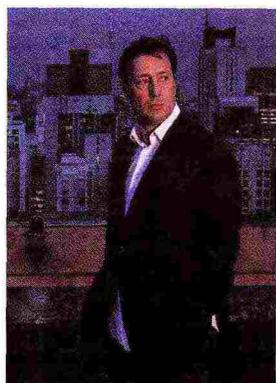
Nuovi progetti

ARCHEA PUNTA SUL LUSSO E LE FAVELAS

«Quando abbiamo presentato i progetti di ristrutturazione delle favelas a Eduardo Paes, sindaco di Rio, due anni fa, volevamo solo dimostrare come fosse possibile intervenire in un tessuto delicato come quello. La soddisfazione è stata di constatare che il senso di quella proposta, non demolire ma ristrutturare, è stata recepita negli interventi sono poi incominciati.» Marco Casamonti, 42 anni, fiorentino, figlio di un mercante d'arte, è uno dei fondatori di Archea, lo studio d'architettura con basi a Firenze, Milano, Pechino e Dubai che a Rio+20 ha presentato due progetti per le favelas di Chapeau Mangueira e Babilonia, due delle più difficili della capitale carioca. «Dialogare con i brasiliani non è facile, sono molto gelosi della loro cultura e delle loro tradizioni, che sono importanti.» Però l'esperienza ha convinto Casamonti delle necessità di puntare anche sul Brasile oltre che in Medio ed Estremo Oriente. Nel quartiere Maddalena di San Paolo, Archea ha acquistato un pezzo di terreno dove sorgerà la nuova sede, la prima di uno studio italiano in Brasile. E intanto sono partite anche le prime commesse. La cantina inferrata degli Antinori in Toscana, uno dei progetti

di Casamonti che più ha fatto discutere, è servita da biglietto da visita per farsi affidare la costruzione di un'importante cantina a Florianopolis, capitale dello stato di Santa Caterina, una delle zone più vocate alla vigna. Sullo stesso stile ha progettato la mega villa che Mario Garnero, presidente della Banca d'affari Brasilinvest, si sta facendo costruire nei dintorni di Campinas, nello stato di San Paolo. Sarà una grande ellisse affondata nel verde di una collina. Nella capitale paulista, Casamonti sta costruendo un ristorante di lusso e ha recentemente consegnato al committente, Jo Slaviero, uno dei principali galleristi, il progetto di un condominio verticale in cui ogni appartamento affaccia su un giardino pensile. «Per problemi di sicurezza i ricchi brasiliani stanno rinunciando sempre di più alla villa singola e vogliono il condominio protetto,» ha commentato l'architetto fiorentino. Anche sul fronte dell'edilizia sociale, le opportunità di lavoro per costruttori e architetti sono molte. Entro la fine del 2015 devono essere consegnate dai 2 ai 3 milioni di nuove case che riescono ad entrare a entrare nel programma governativo Minha Casa Minha Vida, un obiettivo irrealizzabile dai

costruttori locali, secondo la maggioranza degli analisti. Il secondo Piano federale di Accelerazione della Crescita (PAC2) che dovrebbe prendere il via dalla fine di quest'anno, quando si concluderà la prima fase triennale, prevede investimenti per 410 miliardi di euro, divisi in sei filoni: energia, acqua e luce, servizi metropolitani, settore immobiliare, trasporti e il piano «città migliore».



Uno dei progetti di ristrutturazione delle favelas di Rio de Janeiro, curato dallo studio Archea di Firenze, di cui Marco Casamonti (sinistra) è uno dei fondatori. Suo è anche il progetto del condominio a San Paolo (foto a lato)

Fare partnership con aziende locali alla ricerca di know how è un'opportunità a cui molti imprenditori stanno guardando con interesse. Fabio Vicenzi, dell'omonimo studio di avvocati di San Paolo con solidi collegamenti con l'Italia, sta lavorando in questa direzione. «Le cose stanno cambiando rapidamente in Brasile anche a livello legislativo», ha raccontato, «per esempio dal 2015 entrano in vigore nuove norme per lo smaltimento dei rifiuti urbani che inevitabilmente spingeranno le amministrazioni locali a consorziarsi e cercare partner tecnologici importanti per affrontare i problemi». Tra gli obiettivi del piano, i programmi di urbanizzazione di favelas sono entrati a fare parte degli obiettivi delle amministrazioni in tutte le principali città brasiliane.

Molto più a Nord, nel Ceará, uno degli Stati a maggior crescita, intorno al 4% l'anno, ha puntato Edilmedia, un'immobiliare di Torino, che da tempo ha messo la zona di Fortaleza, la capitale dello stato nel mirino.

Più rischioso è entrare nel mercato dei lanciamenti ossia l'acquisto in pianta, la maggior parte concentrati in aree limitrofe alle grandi città. «Se si sa scegliere c'è ancora della convenienza a comprare e magari a rivendere prima della consegna», ha suggerito Cristiano Gatti, nel comitato tecnico della Camera di commercio italo brasiliana. Per farsene un'idea, internet funziona benissimo in Brasile, almeno in questo campo. Ci sono siti ove è già possibile capire l'andamento dei prezzi: vivareal.com.br, imovelweb.com.br, patrimonio.com.br. Per le chicche in Ipanema, Leblon e Copacabana, sul portale juliobogorin.com si possono trovare interessanti

idee di acquisto. Un altro agente immobiliare con una fortissima copertura in Brasile del Sud è brasilbrokers.com.br. Un'altra idea di investimento sono i centri commerciali. Sul sito di Abrasce (portaldoshopping.com.br) l'associazione nazionale centri commerciali si possono avere buoni spunti di interesse. «Meglio indirizzarsi verso cittadine di 150/250.000 abitanti prossime ai grandi centri e/o con caratteristiche che possano offrire un buon collegamento alle metropoli», ha consigliato Lazzari. L'area prossima a Rio e quella a nord, da Niteroi in su, è interessante per investimenti nel residenziale turistico. Sul fronte dei terreni nelle grandi città ci sono tutt'ora ottime possibilità di investimento, dove anche solo l'acquisto senza lo sviluppo può portare al raddoppio se non a triplicare il capitale investito in poco tempo uno o due anni. Ovviamente bisogna saper

scegliere. «La terra c'è e in certe zone costa ancora poco», ha raccontato Massimo Penco, dell'omonimo studio-boutique di Milano, partner di Lima & Falcão a Recife e da 10 anni membro di RedeJur, associazione di studi legali di diritto societario con sede nella città di Brasilia fondata nel 2003 da un gruppo di avvocati, con l'obiettivo di creare un network di studi legali specializzati nell'assistenza delle imprese sia in Brasile sia all'estero. «Si possono investire anche 100 mila euro in un terreno e rivenderlo dopo un anno con una buona plusvalenza. Ma i numeri si fanno partendo da investimenti corposi, dal milione di euro in su. Si può comprare un terreno e poi rivenderlo ai programmi di edilizia convenzionata: ci vogliono però gli interlocutori giusti, i cosiddetti correttores o agenti immobiliari», ha detto Penco, che frequenta il Brasile con continuità. Da

Bahia, passando nel Minas Gerais, al sud del Paese, il terreno in buona posizione è piuttosto costoso ma al nord c'è ancora molto da fare. Ad esempio a Pecem, nello stato del Ceará, nella zona di Fortaleza, dove è stato scoperto il gas naturale, il potenziale è enorme. «Si creerà una città di 500 mila persone dove ci sarà bisogno di tutto, dalle case ai centri commerciali, alle infrastrutture», ha concluso Peco. Con questa valutazione concorda anche Lab Agency, società immobiliare che opera da anni sul mercato brasiliano come punto di riferimento per coloro che desiderano effettuare investimenti immobiliari (realestatebrasil.com). «In questo momento nel Nord-Est da Ceará a Fortaleza le quotazioni immobiliari partono da livelli molto più bassi rispetto al Sud. Il valore delle case, considerato il grande afflusso turistico, è destinato a crescere».