

Scopriamo Dubai e le sue opportunità di investimento immobiliare con Sergio Alberti Real Estate

Dubai e gli Emirati Arabi Uniti si presentano come una valida e importante meta per gli investimenti immobiliari; sicurezza, pagamenti garantiti, ordine e pulizia, ne fanno un luogo unico al mondo per opportunità di business e ritorni economici vantaggiosi. Ne parliamo con Sergio Alberti Real Estate.



Sergio Alberti, esperto consulente nel settore del real estate, lavora da anni nel mercato immobiliare degli **UAE**, con focus su **Dubai**. La città, da anni in forte sviluppo, ha tutte le carte in regola per attirare persone interessate a investire il proprio denaro in questa metropoli cosmopolita; ma come fare perché tutto vada al meglio e come trovare l'opportunità migliore?

Sergio Alberti, come è nata, e quando, la sua passione per il mercato immobiliare?

Sono **consulente immobiliare** da sempre, da quando, nel lontano 1984, poco più che ventenne, giravo in bicicletta per Torino cercando i cartelli **VENDESI** attaccati alle abitazioni. L'interesse per questa attività nacque proprio in quel momento, dalla possibilità di scovare un buon affare e di proporlo a chi avrebbe potuto acquistarlo: avevo scoperto la passione della mia vita.

Nel 2015, dopo oltre 30 anni di attività, arriva un secondo importante cambiamento; la decisione di seguire il settore del Real Estate di lusso; ville d'epoca, palazzi storici, hotel, tenute agricole in tutta Italia, specializzandomi, principalmente, nelle Ville Venete, negli immobili e hotel di pregio, nelle location italiane più rilevanti e note, come Venezia, Roma, Milano, Firenze, Torino, Sardegna e Portofino.

E, nel 2016, si è compiuta la terza grande svolta; il mercato immobiliare estero, ricevendo mandato, in qualità di advisor, per alcune delle più importanti Società immobiliari di Dubai, a cui si aggiungono varie collaborazioni internazionali per la vendita di proprietà a San Francisco, Londra e alle Canarie.

Così è nata **Sergio Alberti Real Estate**.

Ho sempre operato, in qualsiasi parte del mondo, secondo un criterio di ricerca e analisi puntuale e approfondito, proponendo in vendita solo gli immobili ritenuti interessanti per le loro caratteristiche.

Uno dei miei focus è Dubai, appunto, e non passa mese che io non soggiorni lì per almeno 10 giorni, per scoprire e selezionare tutti i migliori investimenti e opportunità per i miei clienti e per chi voglia avvicinarsi a questo mercato in vivace espansione.

Faccio sopralluoghi direttamente sui cantieri e raccolgo dati e analisi dai Costruttori per proporre location eccellenti al prezzo più vantaggioso.



Dubai è un luogo spettacolare e una metropoli in forte sviluppo, come ha scoperto questa incredibile città e come mai ne è rimasto affascinato?

Ho scoperto Dubai, possiamo dire, per una serie di casualità e subito ha acceso il mio interesse. Stanco, dopo oltre 30 anni, del mercato immobiliare italiano, con tutte le difficoltà a esso inerenti, ho seguito il mio istinto di cambiamento, quella voglia di esplorare nuovi mondi. Dubai ha rappresentato, e rappresenta per me, il Futuro; testimonia come si possa lavorare con una

burocrazia snella e ridotta al minimo, come ci possano ancora essere buone opportunità di business e di guadagno nel settore e nel mondo.

I processi di acquisto sono semplificati al massimo; a Dubai, con un semplice acconto, si ferma l'appartamento che interessa e poi si procede a fare dei versamenti scadenzati che possono, a seconda del piano di acquisto offerto dal costruttore, arrivare al saldo dopo 3/5 anni.

Ma il bello è che, innanzitutto, i soldi degli anticipi sono versati su un conto governativo (Escrow Account) che garantisce l'importo anche nell'ipotetico caso di fallimento del Developer, e che si può entrare in possesso del bene, in alcuni casi, prima di averlo saldato interamente.

Questo è un grande vantaggio, poiché, visti gli alti rendimenti (7-8% annuo), l'appartamento inizia a fruttare ancora prima del saldo, a volte uno o due anni prima.

Gli Emirati Arabi Uniti e, in special modo Dubai, attirano imprenditori e investimenti da tutto il mondo; quali sono le prerogative di questi luoghi e qual è il livello di qualità della vita?

Le prerogative di Dubai sono quelle di un Paese che, in pochi decenni, ha saputo trasformarsi come nessun altro paese al mondo. Un Paese che è cresciuto, dando priorità alla sicurezza e all'apertura verso le altre Nazioni, con una qualità della vita decisamente elevata. La creazione di **un hub aeroportuale**, tra i primi al mondo, ha richiamato molti investitori esteri e, oggi, multinazionali di ogni settore hanno un'importante sede a Dubai.

Il porto di **Jebel Ali**, uno dei maggiori del Medio Oriente, ha una florida **free zone** che si sta dimostrando punto di incontro ideale per lo stoccaggio e la distribuzione delle merci verso il mercato medio orientale e viene utilizzato da importanti Società provenienti da tutto il mondo. Importante e massiccio è stato lo sviluppo del settore immobiliare e delle costruzioni. Oggi, Dubai ha un mercato immobiliare, a dispetto del suo sviluppo, che vede prezzi molto bassi e, in considerazione della continua e importante crescita, prevista in questo Paese nei prossimi 10-15 anni, partendo dall'Expo del 2020, si prevede che i valori degli immobili possano aumentare di molto.

Per questo ho deciso di puntare su questo mercato immobiliare e proporlo agli **investitori italiani**. Anche (e soprattutto) perché il Governo di Dubai ha istituito delle agevolazioni e delle norme di garanzia per gli investitori, oserei dire, uniche al mondo; basti pensare agli acconti garantiti per chi acquista un immobile in corso di costruzione, ai pochi costi per la intestazione dell'immobile stesso, alle dilazioni di pagamento o alla **possibilità di ottenere un mutuo sino al 50% del prezzo della casa, anche per i non residenti**. Da sottolineare sono le importanti agevolazioni per chi vuole costituire Società operative a Dubai, dove, infatti, **non esistono tasse sulla persona fisica e nemmeno sulle aziende, l'iva è al 5% per le transazioni interne** e, inoltre, viene concessa la residenza per 2-3 anni rinnovabile a chi registra un'Attività negli UAE.

Una vera e propria politica Business oriented, sostenuta con grande fermezza da tutto il Governo emiratino.

Come si presenta il mercato immobiliare di Dubai?

Il mercato immobiliare di Dubai possiede, naturalmente, alcune caratteristiche simili per tutti i Paesi; come la legge della domanda e dell'offerta o come la selezione tra zone più interessanti e zone meno interessanti. Ci sono, però, degli altri aspetti particolari che rendono il mercato immobiliare di Dubai unico al mondo. Infatti, non esistono solamente quartieri o aree della città come siamo abituati a vedere in Italia; lì si possono vedere zone originali e spettacolari che fanno di Dubai un esempio di sviluppo edilizio ed economico tra i migliori al mondo. Esistono zone come Dubai Marina, la Palma, le aree attorno al Burj Khalifa, e cioè Down Town e Business Bay, e poi la nuova città dello Sceicco. Quest'ultima è un progetto spettacolare che si trova proprio adiacente al centro e che, al suo interno, vede un'enorme laguna artificiale, dotata di una vera e propria

spiaggia; ma non solo, sono stati edificati interi **quartieri residenziali di grande eleganza e bellezza** all'interno dei campi da golf, insomma, una serie di unicità che rendono questo mercato assai appetibile, specie considerando che **i prezzi oscillano dai 2.000 ai 5.000 euro/mq.** il tutto abbinato, come detto sopra, alle garanzie sugli acconti versati e alle modalità di pagamento dilazionato, rendendo molto interessante investire a Dubai, specie considerando che i redditi da locazione si assestano mediamente sul 7-8% su base annua.

Per dare la cifra dello sviluppo del mercato immobiliare a Dubai, basti pensare che i Centri di Servizio del Land Department (DLD) hanno supportato oltre 39.000 investitori per un totale di 131 miliardi di AED nei primi otto mesi dell'anno.

Mentre il numero di transazioni registrate tra il 1 ° gennaio e il 31 agosto 2018 ammontava a 42.000 unità. Di queste, 24.000 erano transazioni relative al trasferimento di proprietà, mentre 18.000 erano servizi agli investitori.



Quali sono i vantaggi di investire il proprio capitale in questo Paese?

Molti sono i vantaggi nell'investire a Dubai: **prezzi bassi, pagamenti dilazionati con acconti garantiti, location lussuose e molto ben edificate, ottimi rendimenti da locazione**, previsione di una **buona rivalutazione dei prezzi**, possibilità di portare la **residenza a Dubai** acquistando un immobile da circa 235 mila euro, zero tasse e iva al 5%.

Ma l'aspetto, secondo me, più interessante, quell'aspetto che mi ha fatto innamorare di Dubai e che da quel valore aggiunto all'investimento immobiliare, e pochi luoghi al mondo possiedono, è la **sicurezza**.

Infatti, si può circolare per le strade senza timore che accada nulla, così come possiamo vedere l'estrema pulizia delle strade e dei luoghi pubblici.

Inoltre, sapere che **persone di oltre 200 nazioni da tutto il mondo vivono e convivono a Dubai**, in totale rispetto e serenità, regala sensazioni uniche.

Questi sono elementi fondamentali anche nella scelta dell'investimento immobiliare (e non solo), sono elementi che non possono essere inseriti in una ipotetica perizia di stima di un immobile, eppure esistono, sono palpabili e regalano all'immobile stesso un valore aggiunto non indifferente. Anche la consapevolezza di conoscere che cosa succederà a Dubai nei prossimi 10-15 anni, dove sono previsti investimenti incredibili in infrastrutture con ampio uso di sistemi di energie alternative, esprime al massimo come questo Paese, da sempre, abbia voglia di crescere, di progredire, di operare sempre con un criterio di avanguardia totale.

Il piano amministrativo del Governo prevede uno sviluppo che arriva, ad oggi, fino al 2070; la pace, la crescita economica e culturale, la tolleranza e la felicità sono voci fondamentali dello stesso e, alle ultime due, sono stati dedicati i rispettivi Ministeri.

Dubai è una spettacolare meta per il business e anche per vivere, l'importante è visitarla almeno una volta, dopo ciò, se ne resta ammaliati.

Sergio Alberti Real Estate

Press Office

321 Group – Patrizia Landini

Fonte: www.sergioalbertirealestate.it