

ANDREA PRESSEDA

The British Experience

Lavorare e vincere nel calcio inglese



ultra
sport

CAPITOLO 9 COME CERCARE CASA A LONDRA

Con Francesca Griffiths, titolare Casa Londra

- Regola # 24: Chelsea e Notting Hill sono le zone più amate ma gli affari sono nelle aree emergenti
- Regola # 25: approfittare della Brexit: a Londra i prezzi sono calati, è il momento per acquistare
- Regola # 26: puntare su un investimento sicuro: affittare una casa a Londra conviene sempre

Con le sue undici squadre professionistiche, Londra si può definire la capitale del calcio mondiale. Ecco perché molti allenatori, calciatori, uomini di affari e operatori di mercato italiani sono attratti dal *luxury* e dal *new development* e decidono di comprare casa qui, nonostante i prezzi decisamente alti e la Brexit. La guida per chi sceglie di investire nella capitale inglese si chiama Francesca Griffiths, che nel 2010 inaugura Casa Londra, *core business* a Chelsea, uno dei quartieri più alla moda della City, e gestione tutta al femminile. Con lei è possibile individuare le zone più amate dagli italiani e quelle in cui è possibile poter realizzare l'affare.

“Il settore immobiliare ha sempre accompagnato la mia carriera professionale. Da avvocato mi occupavo di *property* dal punto di vista legale. I miei clienti, divenuti poi amici, mi chiedevano però sempre più frequentemente di occuparmi proprio di questo business, gestendo in



Francesca Griffiths

prima persona i loro appartamenti, tenendo fisicamente le chiavi di casa. Mi dicevano sempre che era difficile trovare a Londra una persona fidata che potesse svolgere questa attività. L'idea mi piaceva. Devo dire che all'inizio ho provato a occuparmi di tutto in prima persona, ma conciliare lavoro e famiglia era diventato molto complicato. Allora ho chiesto alle mie amiche di darmi una mano. E così è nata la nostra attività, e oggi abbiamo in gestione 180 appartamenti di clienti, tutti italiani, concentrati nelle zone più centrali della città, come Chelsea, Kensington, Fulham e Notting Hill. Gli italiani amano le zone nelle quali possono ritrovarsi facilmente. Abbiamo anche un paio di case a Tower Bridge, e un'altra area molto amata si trova a Parsons Green. Devo dire che siamo cresciute grazie al passaparola tra italiani, che soprattutto a Londra è fortissimo. Così abbiamo preso il nostro primo ufficio a Old Brompton Road, dove ora c'è il negozio: la nostra idea non si basava su una classica agenzia immobiliare, visto che nella City ce ne sono molte, ma su qualcosa di particolare. In appena 7 anni siamo riuscite a gestire quasi 200 appartamenti, dando consigli a tanti connazionali. South

Kensington resta una zona molto amata, così come Chelsea e Mayfair, anche se si registra una presenza molto numerosa di arabi. Un po' meno di moda rispetto agli ultimi anni è la zona di Knightsbridge, per intenderci quella dei grandi magazzini di Harrods. Notting Hill invece continua a essere molto frequentata dagli italiani, che vi trovano tante attività: è una zona più giovane. Parsons Green, vicino al quartiere di Chelsea, offre qualche spazio in più a costi un po' più contenuti.

La mappa dei prezzi al metro quadro può essere riassunta in questo modo:

Knightsbridge: 26mila sterline al metro quadro

South Kensington (*prime*): sulle 20mila sterline al metro quadro

South Kensington (non *prime*, come ad esempio Gloucester Road): sulle 18mila sterline

Earls Court: sulle 14mila sterline al metro quadro (è una zona in crescita grazie al *development* in costruzione)



Casa Londra, l'ufficio nella City

Fulham/Parsons Green: intorno alle 11mila sterline al metro quadro
 Notting Hill: 16mila sterline al metro quadro
 Verso Ladbroke Grove Tube Station (zona North Kensington): intorno alle 14mila sterline

A Chelsea e Mayfair si possono trovare case anche sopra le 20mila sterline al metro quadro. Naturalmente poi si deve capire se l'appartamento è ristrutturato. Per quanto riguarda le zone emergenti, oltre a Earls Court e Battersea, ritengo molto interessanti Acton e White City con il *development* del centro della BBC (*multi billion pound* con mille case nuove, ristoranti, Soho House, solo per citare qualche investimento) che diventerà l'*extension* di Notting Hill/Holland Park. Posso segnalare anche varie zone in crescita grazie alla creazione di nuove linee ferroviarie (come la Crossrail 1/2) e nuove stazioni metro. Eccone alcune:

Tottenham Hale: in questa zona si concentra un grande investimento del governo (1 *billion* di sterline nell'High Road West), un'area molto ben collegata al centro tramite la linea della metropolitana Victoria. Con il Crossrail 2 diventerà un nuovo *hub*, sullo stile di King's Cross.

Forest Gate: la nuova linea metro Elisabeth Line collegherà Forest Gate al centro. È una zona vicino a Stratford divenuta popolare grazie al villaggio olimpico costruito in occasione dei Giochi del 2012. Forest Gate dovrebbe avere lo stesso successo.

Tootting, nell'area Sud vicino a Clapham/Wandsworth: qui si dovrebbe realizzare una nuova stazione con la linea Crossrail 2. Si prevede uno sviluppo sul modello delle zone di Clapham, Wandsworth e Balham.

È importante sottolineare anche un altro aspetto. Dopo il referendum sulla Brexit i prezzi sono calati, il mercato non è crollato del tutto, ma è possibile riscontrare una diminuzione del 10-15%. Una percentuale che in alcuni casi può essere anche più alta, visto che i prezzi prima del 2016 erano molto alti. Di sicuro ora esiste la possibilità di negoziare il costo complessivo di un appartamento, cosa che non era realizzabile in precedenza soprattutto per il timore di perdere l'acquisto all'ultimo secondo. Il mercato adesso non è più frenetico, il trend infatti è favore-

vole al buyer, chi decide di comprare ha più vantaggi. Naturalmente il calo della sterlina ha contribuito a questa tendenza, e purtroppo l'incertezza genera sempre timore. Ecco perché in questo momento c'è chi, prima di realizzare un investimento, tende ad aspettare per capire meglio cosa accadrà nei prossimi mesi. In generale ci sono meno compratori europei mentre è stabile il numero degli investitori asiatici e arabi. Gli italiani sono in attesa, posso dire che sono in stand-by, si è avuto un rallentamento alla corsa all'acquisto, anche se il momento è interessante. È cambiata la concezione di chi prima comprava senza esitazioni, magari un pied-à-terre. Adesso è più difficile, mentre gli affitti vanno molto bene. È raro che a Londra una casa rimanga vuota. Le denunce per sfratto peraltro, in Inghilterra sono molto efficaci, e anche per questo comprare e affittare resta un investimento sicuro, da consigliare.

- 43 **CAPITOLO 4 – COME TRIONFARE TRA I PROFESSIONISTI: DAL-
LO SWINDON AL LEICESTER**
con Fabrizio Piccareta, allenatore
- 51 *In The Box* – La settimana tipo del Leicester di Claudio Ranieri
- 53 **CAPITOLO 5 – COME AVERE SUCCESSO NELLA NON LEAGUE,
L'UNIVERSO DEI DILETTANTI**
con Enrico Tiritera, allenatore
- 61 **CAPITOLO 6 – LE LEGGENDE VISTE DA VICINO: IL MODELLO
MANCHESTER UNITED**
con Paolo Gaudino, fisioterapista Manchester United
- 65 *In The Box* – Dal campo all'imprenditoria
- 67 **CAPITOLO 7 – COME IMPARARE LA LINGUA INGLESE IN
POCHE SETTIMANE**
*con Peter Clark, insegnante di lingua, titolare di Clark Football
Languages*
- 73 *In The Box* – Lezioni da prima pagina
- 75 **CAPITOLO 8 – COME FARSI CAPIRE DAI CALCIATORI: IL
TRADUTTORE TECNICO**
con Matteo Gerardo Festa, allenatore e traduttore tecnico
- 79 **CAPITOLO 9 – COME CERCARE CASA A LONDRA**
con Francesca Griffiths, titolare Casa Londra
- 83 *In The Box* – L'origine della comunità italiana a Londra
con Francesco Ragni, direttore di «Londra, Italia»
- 85 **CAPITOLO 10 – VIALI, BOSMAN E IL MERCATO GLOBALE:
I SEGRETI PER AVERE SUCCESSO**
con Andrea D'Amico, procuratore sportivo