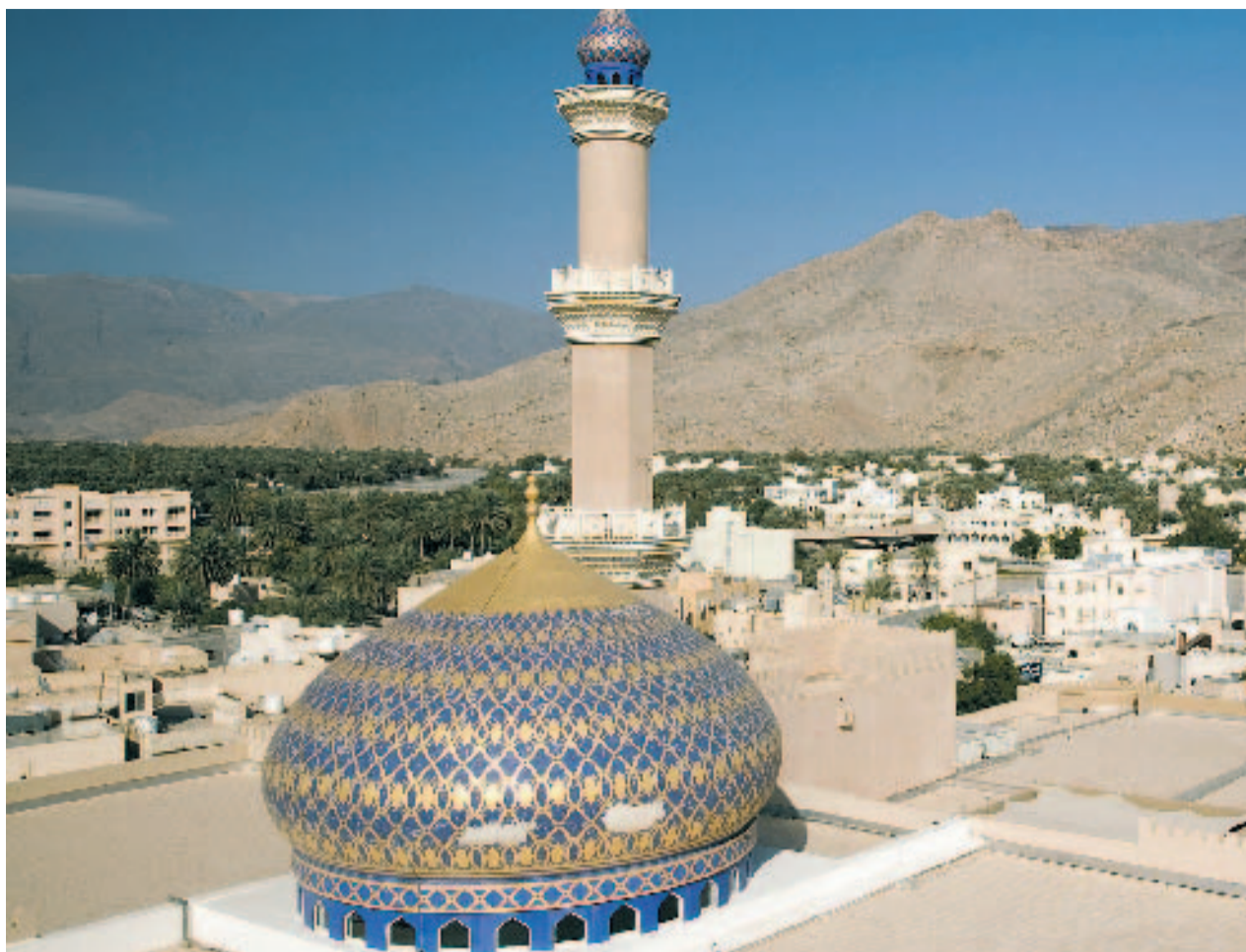


## Dal mondo



Muscat. La capitale dell'Oman è diventata una meta turistica molto ambita e anche il settore immobiliare si sta espandendo. La proprietà immobiliare per gli stranieri è stata liberalizzata



**Paesi del Golfo.** Dopo anni di chiusura il nuovo Sultano guarda al futuro

## L'Oman sulle orme degli Emirati Arabi

Accelera lo sviluppo immobiliare legato al turismo grazie anche all'ammodernamento delle infrastrutture

Massimo Terracina

Non si può parlare dell'Oman senza prima fare un piccolo prologo storico, per capire come si stia rapidamente sviluppando lo stato affacciato sull'omonimo golfo nella parte sud orientale della penisola Arabica. Rimasto per secoli fuori dalle luci della ribalta, il Sultano dell'Oman (uno dei sei Paesi del Gcc - Gulf Cooperation Council - creato il 25 maggio 1981 che comprende Bahrain, Kuwait, Oman, Qatar, Arabia Saudita ed Emirati Arabi Uniti) sta vivendo un grande sviluppo che ha nel turismo la fonte futura di guadagno e in quello che vi ruota attorno il principale motivo di crescita.

Dopo anni di oscurantismo e dispotismo, l'attuale Sultano Qaboos bin Said prese il posto del padre, Said bin Taimur dando inizio a un'era di governo illuminato. Egli depose ed esiliò il padre il 23 luglio 1970, dopo aver subito, al ritorno dagli studi compiuti in Gran Bretagna e dal servizio militare in Germania, sei anni di prigionia.

«Negli ultimi dieci anni l'in-

dustria turistica, iniziata con mercati di nicchia a metà degli anni 80, ha dato ottime performance e soprattutto negli ultimi due si è registrato un vero boom - commenta Alex Upson, di Cluttons international properties -. In più sono stati aggiunti diversi voli non-stop da destinazioni rilevanti sotto l'aspetto dello scambio economico, che hanno individuato nel Sultano una meta ottimale sia per il leisure che per i rapporti di business. Il settore alberghiero sta dando ottime performance, con una previsione di offerta di altre mille camere che sorgeranno nei prossimi tre anni, per soddisfare la domanda crescente. Attualmente l'aeroporto di Muscat è raggiunto da 25 compagnie aeree e

**DIVERSIFICAZIONE**  
Lo Stato vuole alleggerire la dipendenza del Paese dallo sfruttamento del petrolio. Il Pil 2008 è previsto in crescita del 6,8%

il network delle destinazioni coperte, sia della compagnia di bandiera che da altre, è in costante espansione».

Anche su queste operazioni si basa la previsione di sviluppo del mercato immobiliare. Nel febbraio 2006 grazie a un Decreto reale del Sultano Qaboos bin Said (N 12/2006, si veda la scheda in pagina) è stato stabilito che gli stranieri possano acquistare proprietà immobiliari, incluso il terreno, cosa molto importante ai fini della crescita economica del Sultano. Con questa clausola e la conseguente possibilità degli investitori proprietari di ottenere per se stessi e famiglia il visto residenziale omanita la legge pare abbia ingenerato, nella regione, uno dei migliori prospetti e incentivi all'investimento per gli "ex-pats", ossia coloro che vivono e lavorano all'estero.

«Non appena promulgata la legge - prosegue Upson - si è registrato un interesse molto forte per gli investimenti, essendo altre aree della Penisola Arabica ormai prossime alla saturazione, quanto a operazioni im-

### LA NORMATIVA

La legge base per lo sviluppo dell'investimento immobiliare promulgata dal Sultano Qaboos bin Said, è la Foreign Ownership Law che disciplina la proprietà (ownership) da parte di non Omaniti (Foreigners). I punti salienti recitano che cittadini non appartenenti al Gcc possono essere titolari di diritti di proprietà nelle aree designate a sviluppi turistici. Le proprietà acquistate, nella fattispecie ville e appartamenti, sono assolute. Il titolare e la famiglia hanno diritto ad uno speciale visto residenziale omanita perpetuo. Dette proprietà sono soggette alle leggi di successione del Paese di origine del titolare del diritto oggetto di successione. Il bene potrà essere alienato a chiunque e di qualunque nazionalità senza penale.

mobiliari. L'Oman è ancora "unspoiled" ed esercita un'attrattiva notevole verso gli investitori, come verso speculatori e consumatori finali, con il risultato, quasi scontato, di accrescere i prezzi anche degli immobili già esistenti e di vedere una corsa all'acquisto».

Il mercato "secondario" (dei ri-acquisti) è cresciuto nel 2007 del 35-45% e non è certamente un punto di arrivo. Negli ultimi sei mesi sono state acquistate sulla carta, circa 1500 unità immobiliari, mentre i primi proprietari saranno pronti a prendere possesso delle proprie dimore nei prossimi mesi. «L'Oman dispone di una delle economie maggiormente in crescita della zona del Golfo, grazie all'attenzione posta dal governo agli in-

**IL RISVEGLIO**  
Il settore leisure è nato nel 1980 ma la vera esplosione è degli ultimi due anni. Ora arrivano voli di 25 compagnie internazionali

vestimenti nel settore non petrolifero - commenta Pankaj Khimji, ascendenza indiana, attivissimo nella comunità d'affari - la diversificazione degli investimenti ha l'obiettivo di affrancarsi dalla dipendenza dall'oro nero, in maniera graduale. È in linea con gli obiettivi, quindi, l'investimento nell'immobiliare con destinazione primariamente turistica, con un'aspettativa di crescita del Pil, nel 2008, del 6,8%. La crescita economica è accompagnata dall'implementazione delle infrastrutture, il che funge anche da garanzia e incentivo agli investimenti stranieri. Strade, aeroporti, compagnia aerea di bandiera, sono agenti succedanei per il successo di investimenti a largo spettro come The Malkai, Salalah Beach and Jebel Sifah, progetti sinergici e in sintonia con la crescita delle infrastrutture. Il risultato è stata la crescita dei prezzi del terreno data dal grande interesse di investitori stranieri in operazioni immobiliari, sorprendentemente non provenienti solo dai Paesi del golfo, ma anche da Europa e Asia.

## QUI LONDRA

## Previsti prezzi in calo fino al 20% entro fine anno



Vendesi. In arrivo un'ondata di cessioni e discese dei prezzi

Marco Niada

LONDRA. Dal nostro corrispondente

La grande correzione dei prezzi immobiliari in Gran Bretagna è cominciata. La bolla ha iniziato a sgonfiarsi e ora la domanda nella mente di tutti riguarda i tempi e la profondità dell'aggiustamento. D'altronde, sarà un aggiustamento, uno scossone o un crack? Al proposito ci sono dati ufficiali. Anche se non dovevano essere resi pubblici. Il fatto, imbarazzante, è emerso un paio di settimane fa, quando Caroline Flint, sottosegretario alla casa, ha involontariamente offerto alla curiosità di un fotografo un documento che teneva in mano, sulla cui intestazione si prevedeva una flessione dei prezzi compresa tra il 5 e il 10% entro fine anno. Il documento aveva anche un lato patetico, poiché concludeva che «data la situazione, il Governo deve ora mostrare di essere dalla parte della gente»...

Un fatto è certo: la situazione non è rosea. La crisi finanziaria ha spinto, nel giro di pochissimi mesi, la massa parte delle banche e società di credito ipotecario a ridurre il valore del mutuo offerto rispetto al valore della casa dal 10% al 90% e da sei salari lordi annui a non più di quattro. I criteri di erogazione si sono fortemente irrigiditi. Il governatore della Banca d'Inghilterra, Mervyn King ha messo in chiaro la settimana scorsa che l'attuale livello del 5% dei tassi d'interesse è il minimo che può concedere e che la situazione potrebbe protrarsi per almeno due anni. Risultato: l'erogazione di nuovi mutui nei primi tre mesi dell'anno è scesa del 40%, a quota 142mila, ai livelli minimi dal 1975. Il numero di pigionamenti è balzato del 17%, sempre nel primo trimestre, a quota 27.530 e si prevede che tocchino il picco di oltre 45mila per l'intero anno, ai livelli del '99.

I prezzi delle case in marzo, secondo Halifax e Nationwide, i due colossi del credito ipote-

caro, hanno ceduto l'1% su base annua, il primo calo da oltre un decennio. Le flessioni sono però distribuite diversamente a seconda delle regioni del Paese e dei comuni di Londra con aree in netto ribasso e altre ancora in rialzo. Le previsioni degli economisti per quest'anno sono assai grigie e parlano di una contrazione che varia tra il 5 e il 20 per cento.

Ma siamo davanti a un quadro così a tinte fosche? Quando le cose iniziano a mettersi male i catastrofisti tendono a essere i più ascoltati. Secondo le ultime indicazioni emerse dai dati di aprile e maggio, però, il mercato ha dato segnali di tenuta facendo ipotizzare che la correzione non avverrà sotto forma di crollo ma di lento assestamento, con un andamento a zigzag. Secondo il sito specializza-

### LA STRETTA

Banche britanniche più rigide nell'erogazione dei mutui: nei primi 3 mesi sono crollati del 40% i prestiti concessi

to Rightmove i dati dei prezzi di maggio su base nazionale evidenziavano un aumento dell'1,2% rispetto allo stesso periodo del 2007. Secondo la società Assetz House price index che elabora un indice assai elaborato, l'aumento sarebbe stato addirittura dell'1,7 per cento.

E Stuart Law, economista della società ha detto che «non vedo alcun segnale di un crack e al contrario nota una robusta tenuta del mercato». Intanto un segnale di buona volontà è giunto da tre grandi società di credito ipotecario: Halifax, Abbey e Nationwide che hanno iniziato a limare i tassi sui mutui fissi a 3 e 5 anni. Un segnale di buona volontà, con l'augurio di un atterraggio morbido in questo tormentato 2008.

## L'AFFITTO

### Occupazione al 100% per i nuovi quartieri

Il mercato degli affitti ha avuto, nel settore residenziale, un grande incremento negli ultimi 12 mesi, specialmente sul mercato qualitativamente alto. Il trend che ci si attende è in salita. Il mercato è composto da espatriati e omaniti residenti. L'economia così attiva attira dipendenti delle corporation e quindi il mercato assorbe parecchio, soprattutto in spazi di qualità e centrali. Con l'aumento del 3% circa annuo di popolazione i giovani cercano abitazioni di alto e moderno standard. I prezzi, abbastanza sostenuti, dipendono dal fatto che al momento l'offerta è vecchiotta e nemmeno in ottimo stato. Gli affittuari chiedono una migliore qualità delle unità immobiliari, che se ben fornite di servizi accessori, oltre al decoro architettonico orientato al moderno. Muscat Oasis a South Gobra, Hay Al Rahbah a Madinat Qaboos e Hatat House a Wattayah sono alcuni sviluppi immobiliari che stanno avendo il 100% di occupazione con il risultato di rappresentare il massimo livello del mercato.

Mas.T.

**I progetti.** Pronti investimenti per miliardi di dollari

## Tra i maxipiani un'Onda da 837 milioni

L'Oman, eletto da Vogue «destinazione dell'anno 2008», ha molto da offrire. Con un paesaggio ancora non intaccato, promette di diventare una delle primarie mete per viaggiatori e turisti "di rango", nonostante al momento il turismo rappresenti solo il 3% del Pil che comunque, al livello generale, è cresciuto nel 2007 del 7%.

Sono diverse i progetti immobiliari in corso. "The Wave", l'Onda, rappresenta il più ambizioso dei progetti (http://thewavemuscat.com), partito nel febbraio 2004 vale 837 milioni di

dollari Usa, direttamente sul mare a ovest di Muscat. Comprende una marina, un hotel a 5 stelle sulla spiaggia dotato di centro benessere, ville e un campo da golf su un fronte di oltre sette km. La speranza era di attrarre, grazie a golf e conven-

### DI MODA

Vogue ha eletto l'Oman «Destinazione dell'anno 2008» e i development si focalizzano su un target di livello molto elevato

tion center, turisti e uomini d'affari, oltre ai residenti, per vendere le 505 unità immobiliari del progetto. Ma pare che manchino investitori al momento e, il tutto, è in stand by. La ragione potrebbe essere dettata dalla magnitudine del complesso, che nella prima fase di sviluppo (90 milioni di dollari) dovrebbe portare a compimento 2 milioni di mq di immobili sulla costa di Al-Athaiba/Al-Hail. Questo fatto testimonia la necessità di accrescere anche il numero di turisti che potrebbero trasformarsi in acquirenti nei prossimi 15 an-

ni, attraverso il piano programmatico governativo "Vision 2020" che prevede di quadruplicare i flussi turistici.

Un altro progetto interessante, in realtà il primo ad essere lanciato, è il "Muscat Golf Course", (www.muscatgolf.com) in costruzione, previsto in prossimità del Seeb International Airport della moderna Muscat. Le proposte vanno da appartamenti "luxury" da due stanze da letto agli attici al ville da tre, quattro, cinque stanze. Non sono però ancora disponibili cifre in merito a questo "development".



Hotel di lusso. The Chedi, considerato uno degli hotel più belli del mondo

"The Blue City", (www.almadinaazraqa.com) o Al Madina Al Zarqa in lingua araba, è un progetto turistico/residenziale del valore previsto di 15-20 miliardi di dollari che coprirà un'area di 35 kmq lungo la regio-

nuova "città" con residenze, negozi, attività commerciali, scuole ospedali, impianti di svago e sportivi, insomma un'enorme urbanizzazione da 250mila abitanti su 15 km di sviluppo costiero. Il progetto risale al 2005 e si prevede sarà portato a termine entro 15-20 anni. La prima fase interesserà 5,5 kmq con 200 ville, 5mila appartamenti, 4 hotel, 5 aree commerciali e 2 campi da golf. Il promotore è Al Sawadi Investment and Tourism Company (Asit). Ci sono, poi, ancora "rumors" su progetti di sviluppo di larga scala nella località di Salalah, sul mare a sud di Muscat verso il confine Yemenita, la parte climaticamente più "fresca" di tutta la Penisola Arabica.

Mas.T.

**Sotto la lente.** Il centro The Malkai, dello stesso sviluppatore di The Chedi a Muscat

## A Baraka un polo «a 5 stelle»

Pankaj Khimji ha 42 anni. È di ascendenza indiana, la sua famiglia è in Oman da cinque generazioni, 136 anni di commercio, che lo hanno reso proprietario di ristoranti (messicani e licenziatario di Pizza Hut), centri commerciali, importatore di Samsonite, Rolex, Ray Ban, Chanel, Braun, Nikon, Swarovski, Humwee, Marlboro, fra gli altri. Il suo ultimo sogno è quello di developer immobiliare: «Ho

conosciuto Adrian Zecha, guru dell'hotellerie mondiale, anni fa e quando mi disse che l'Oman non era ancora pronto per un Andaman resort ho capito che sapeva cosa ci dovevamo aspettare. Così, cinque anni fa, assieme ad altri finanziatori, abbiamo dato corpo al "The Chedi Muscat". Oggi pensa ancora più in grande: ha appena lanciato un progetto dedicato agli stranieri, residenti o investitori che siano.

«Il Malkai (http://www.themalkai.com) è più di un sogno - prosegue Khimji - è una visione del futuro omanita. Dovrà essere una comunità esclusiva: sorgerà a Baraka, 25 km a nord-est della capitale e verrà inaugurato alla fine del 2010. Sarà formato da un country club, un campo da golf a 9 buche disegnato da Gary Player, grande campione sudafricano e dalle strutture abitative. Il progetto prevede uno svilup-

po di 216 acri (circa 88 ettari) e comprenderà 101 ville a quattro camere, 92 suite a due camere, un boutique hotel a cinque stelle che offrirà 21 suite di lusso. Tutto questo occupando solo un decimo del terreno a disposizione». Il progetto che prende il nome dalle iniziali dei nomi di moglie e figlie, avrà un costo attorno ai 250 milioni di dollari. «Al Maeen Real Estate Services Company, facente capo a Khimji, sarà l'azienda che svilupperà il progetto - spiega Ian Gladwin, (Cluttons) responsabile delle vendite - assieme all'ar-



Sviluppatore e imprenditore. Pankaj Khimji, 42 anni

chitetto parigino Reda Amalou (AW2), Jaya Ibrahim per il design interno, Karl Princic per l'architettura urbana e Nathan Thompson per l'illumino-tecnica». I prezzi delle ville partiranno da 3,4 milioni di dollari per crescere circa del 3,5% a scaglioni di dieci ville vendute, man mano che si andrà completando il progetto, mentre per le suite da due "bedroom" si partirà da 1,3 milioni di dollari. Ogni villa avrà veduta sul campo da golf e una grande piscina a disposizione, con possibilità di uso delle parti comuni quali club house,

Spa, due ristoranti, campi da tennis, un proprio beach club facilmente raggiungibile ed esclusivo. «La parte interessante riguarda la gestione alberghiera - prosegue Gladwin - affidata a Ghm (General Hotel Management) e sarà consona allo standard di stile e servizio creato da Zecha». Una volta proprietari, si potrà lasciare gestire l'unità immobiliare come parte dell'hotel con una formula che garantirà la massima resa del capitale investito con uno storno, per le spese, del 60% a Ghm.

Mas.T.