PROPERTY DEVELOPMENT

SOUTH AFRICA

Una proposta di sviluppo immobiliare con ricadute in ambito turistico ricettivo in Sud Africa

Sviluppo immobiliare in Sud Africa

Sud Africa: una nazione in pieno sviluppo	2
Una meta turistica ideale	6
Prospettive future per il Paese	10
Uno sguardo a tre specifiche aree	14
Conclusioni	22
La nostra offerta	27

Sud Africa: una nazione in pieno sviluppo

Sud Africa: una nazione in pieno sviluppo

Le economie mondiali guardano al Sud Africa come una grande potenza economica e politica in Africa e non solo.

Il sistema finanziario e bancario è uno dei punti di forza dell'economia sudafricana: il *Global Competitive Index* pone il Sud Africa al primo posto per la qualità della regolamentazione del mercato azionario, al secondo per la solidità delle banche e al terzo per la qualità dei servizi finanziari .

Il PIL del Sud Africa è stato del 3,1% nel 2010, del 3,6% nel 2011, del 2,5% nel 2012 e del 2,2% nel 2013, aiutato dalla forte domanda estera e da una politica fiscale meno rigida.

Il Sud Africa è l'unico paese africano che è un membro del G20.

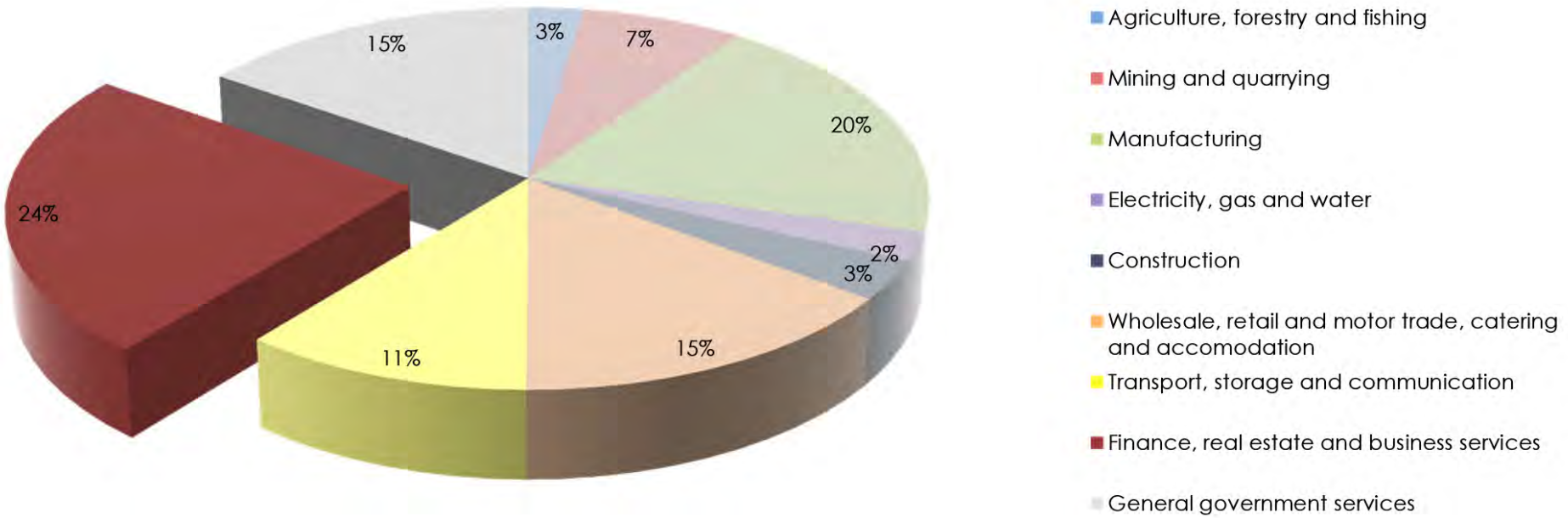
Grazie alla crescita sostenuta del PIL tra il 2004 e il 2007 (quando ha toccato la punta del 5,5%), nel 2010 il Sudafrica è stato incluso nel gruppo delle nuove potenze emergenti, identificato con la sigla BRICS.

BRICS

BRICS è l'acronimo del gruppo delle cinque principali nazioni emergenti che costituisco mercati estremamente importanti per l'economia mondiale: Brasile, Russia, India, Cina e South Africa. Tutti i membri del BRICS sono Paesi emergenti e di recente industrializzazione e si distinguono per avere economie in forte e costante crescita in grado di influenzare la scala economica mondiale.

Le cinque nazioni del BRICS oggi rappresentano più del 42% della popolazione mondiale, il 25% della superficie terrestre, il 20% della produzione mondiale e circa il 16% degli scambi commerciali mondiali.

Sud Africa: una nazione in pieno sviluppo



Contributo % dei diversi settori industriali all'economia del Sud Africa

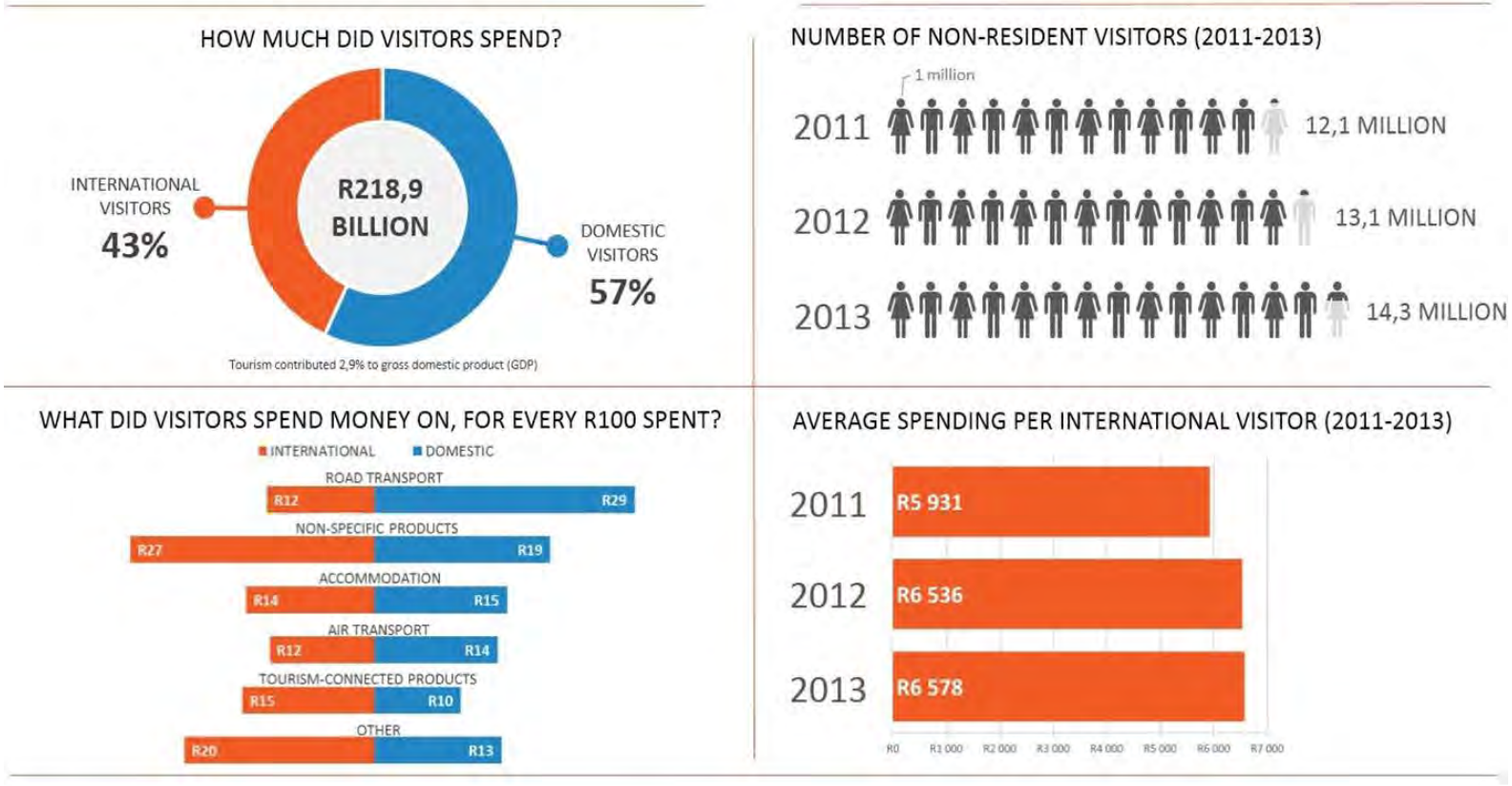
Una meta turistica ideale

Una meta turistica ideale

Il Sud Africa è una **destinazione turistica** molto rinomata.

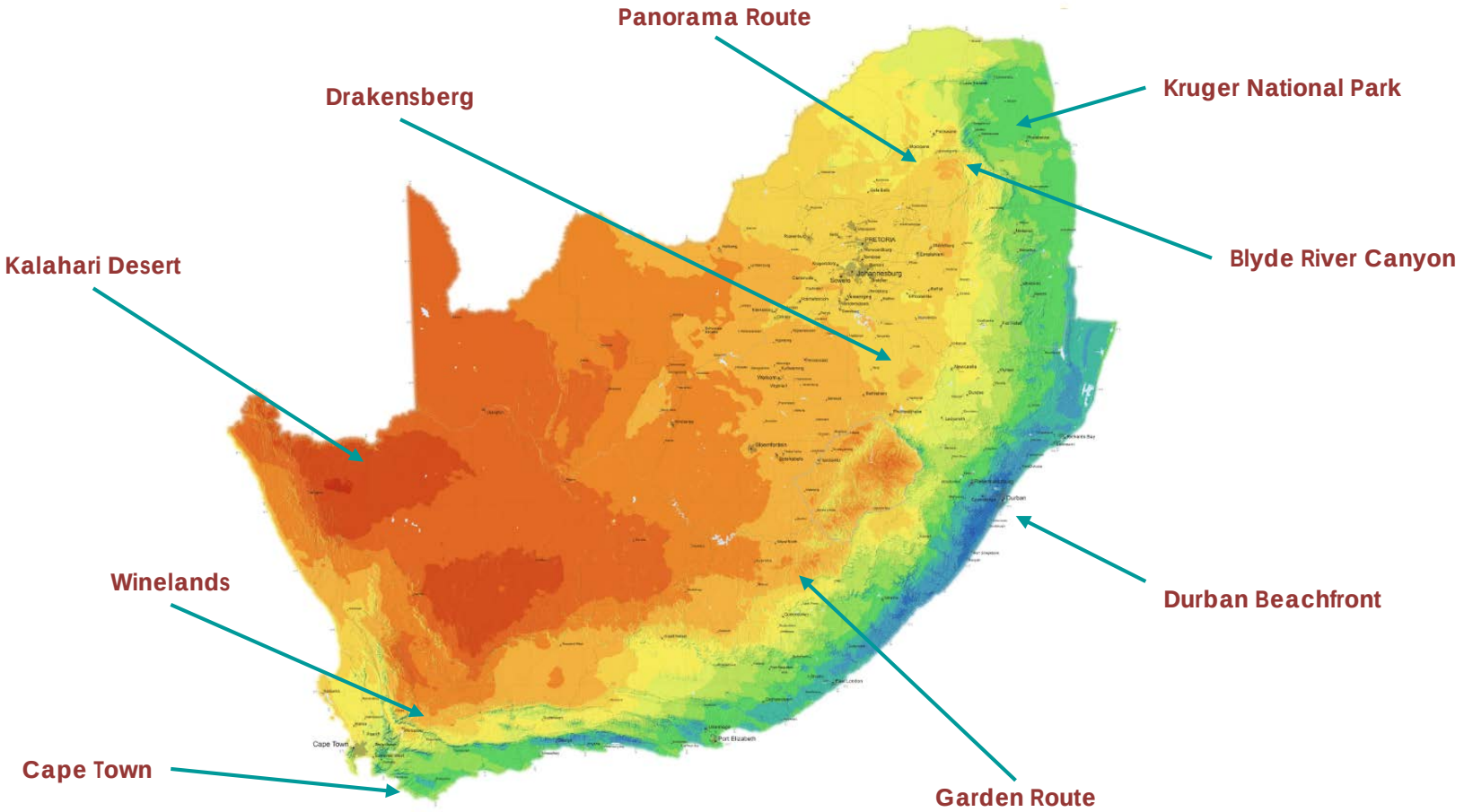
Fin dalla fine dell'apartheid gli arrivi di turisti internazionali sono cresciuti costantemente facendo così del **turismo uno dei settori economici a più rapida crescita** del Paese. Il Paese è noto in tutto il Mondo per la natura ed i safari, per l'avventura, lo sport e sta facendo grandi progressi nel turismo sostenibile e responsabile.

Nel 2013 sono stati registrati **14 milioni di arrivi** ed il trend sottostante è in costante crescita.



Una meta turistica ideale

Le principali attrazioni turistiche del sud Africa sono il **Kruger National Park**, **Cape Town** e la Cape Peninsula, le **Winelands**, il **Blyde River Canyon**, la **Panorama Route**, il **Durban Beachfront**, il **Deserto del Kalahari**, la **Garden Route** e i **Drakensberg**.

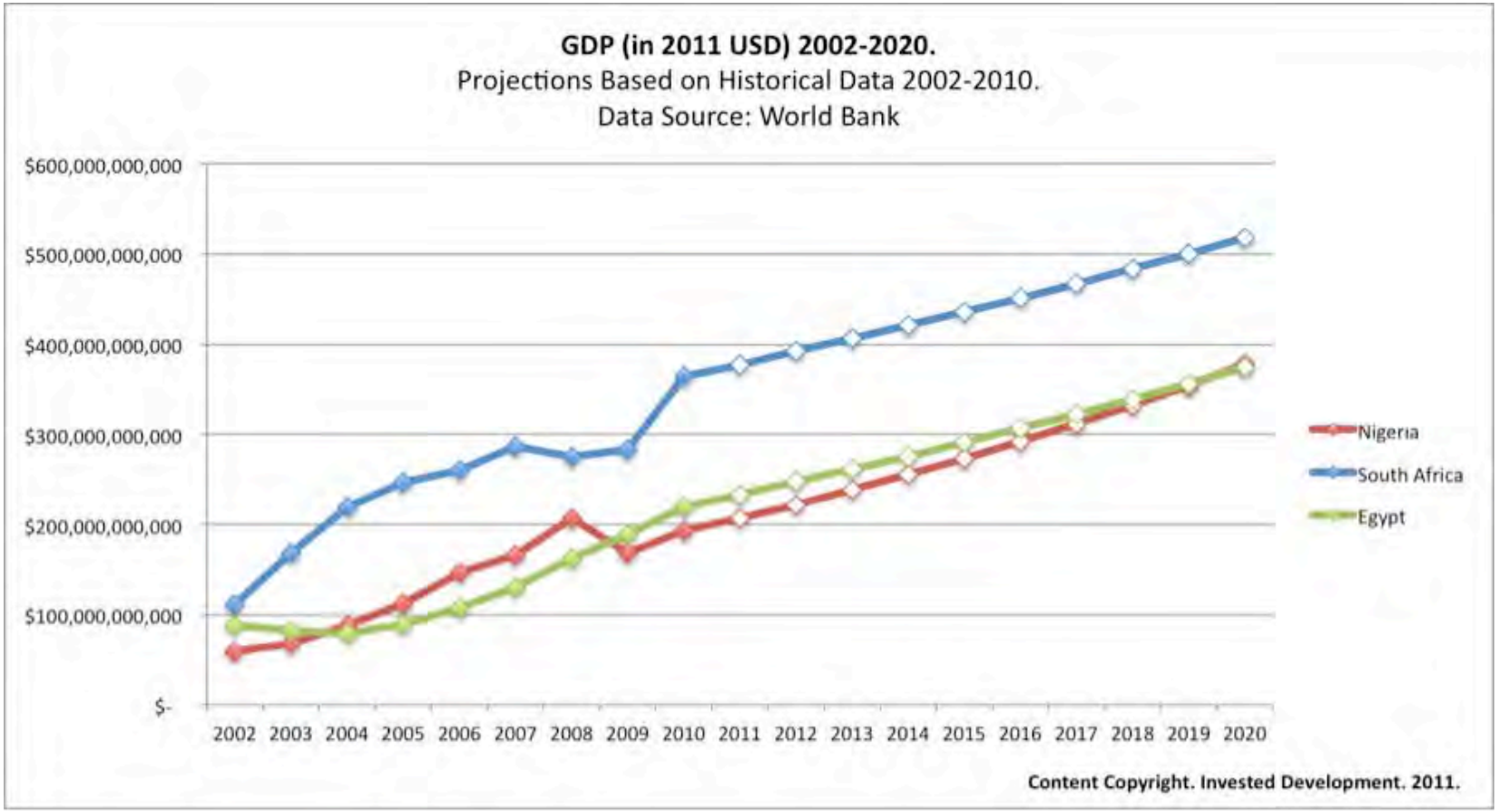


Una meta turistica ideale

Prospettive future per il Paese

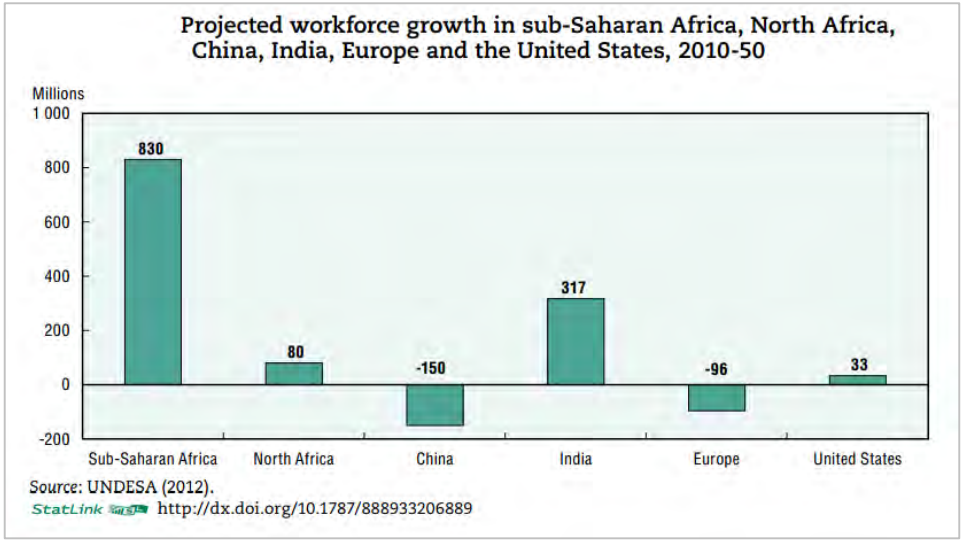
Prospettive future per il Paese

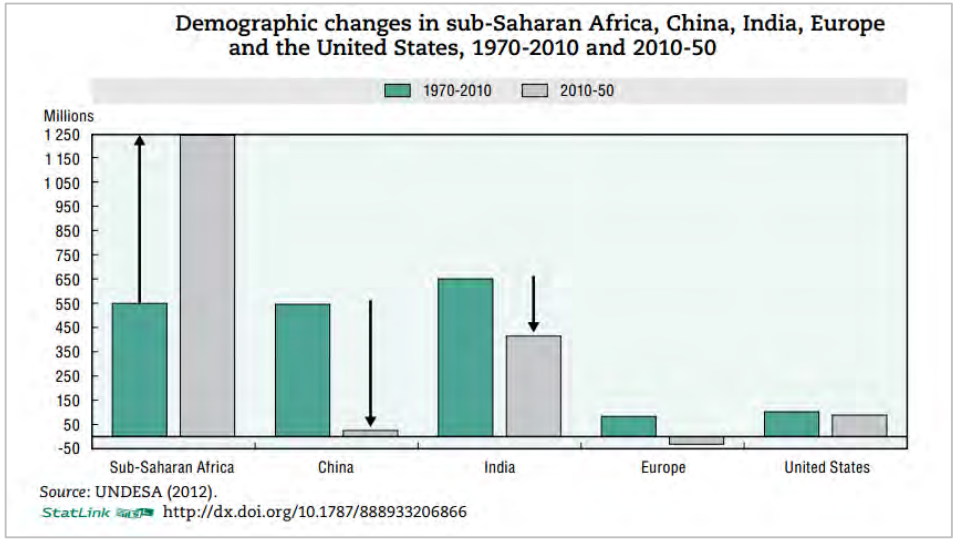
Il Sud Africa è un paese con una crescita molto forte basata su un costante e solido trend. C'è ricchezza di risorse naturali e materie prime ed ha un costo del lavoro molto basso che sostiene stabilmente la sua crescita. **Crescita che sarà costante anche nei prossimi anni**, come indicato nelle previsioni qui sotto riportate.

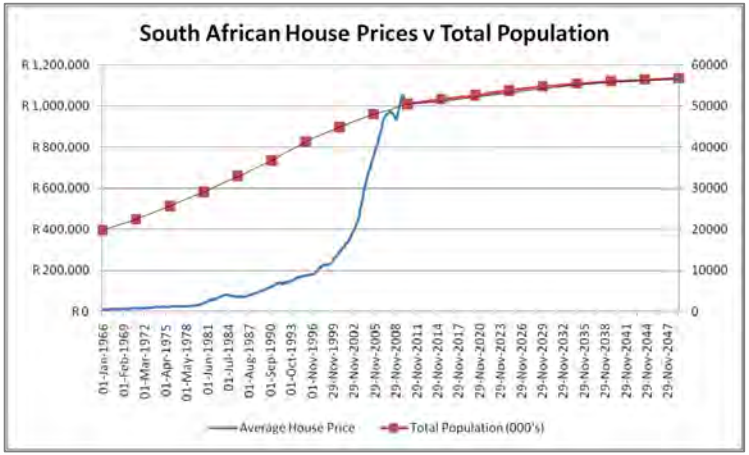


Prospettive future per il Paese

La forza lavoro disponibile ed il numero degli occupati **continueranno a crescere** anche nei prossimi anni (con un trend di gran lunga maggiore di quello del resto del Mondo) e tutto ciò continuerà a sostenere sia la dinamica di utilizzo del suolo che **l'aumento dei prezzi del mercato immobiliare**, nonostante la grande crescita già registrata.

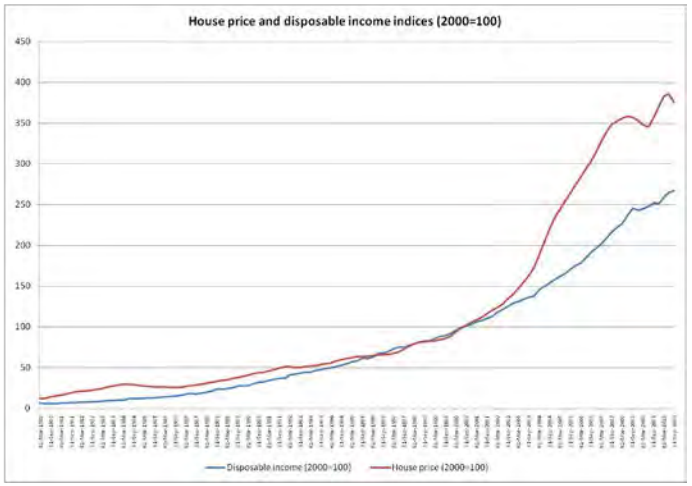


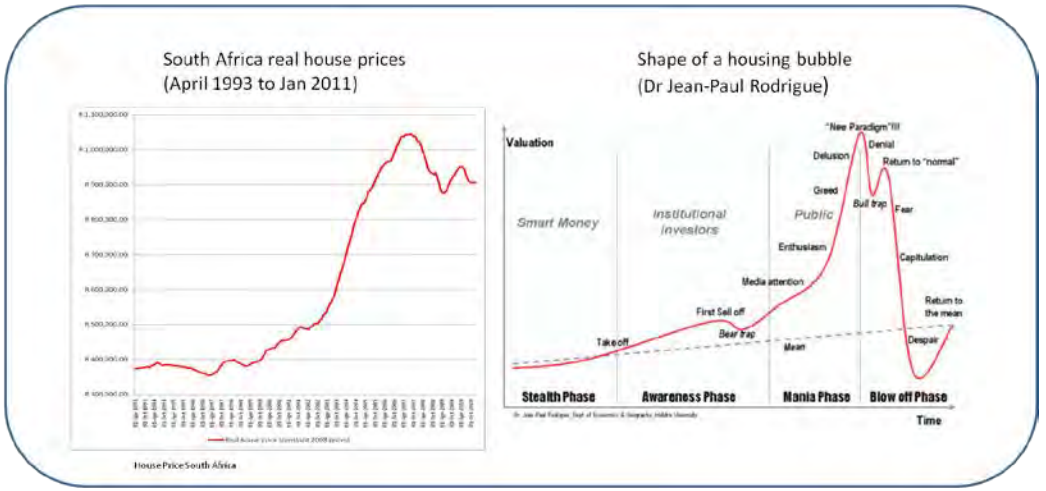


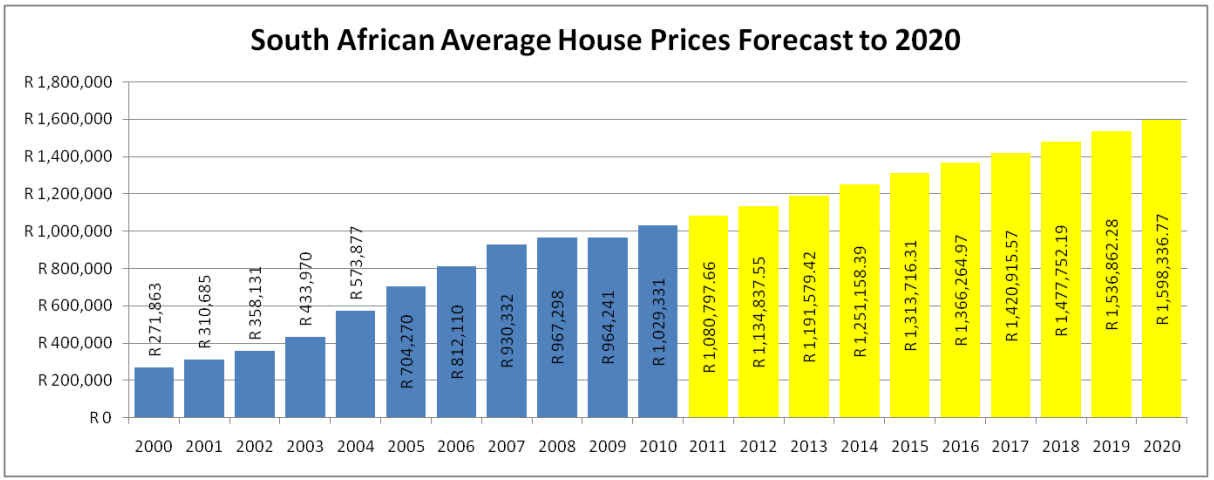


Prospettive future per il Paese

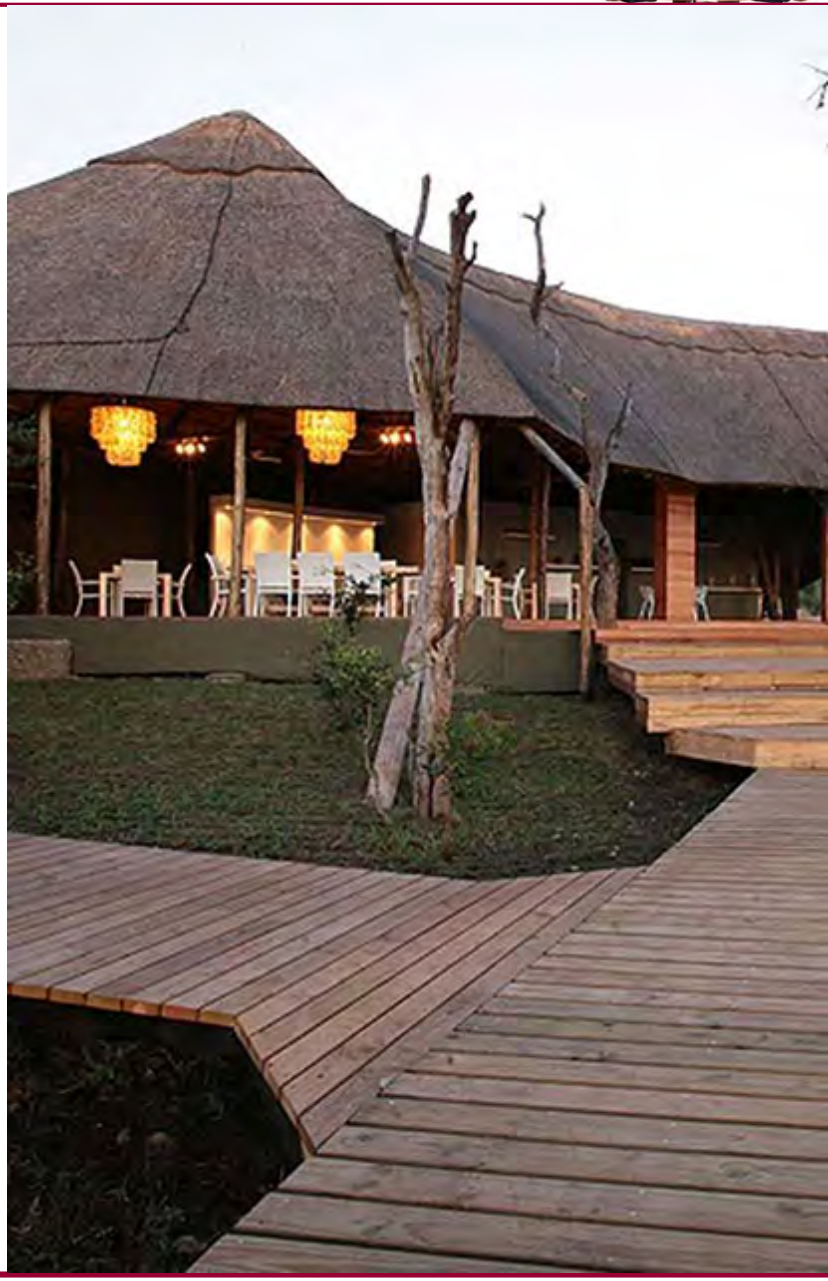
Anche da un punto di vista di pura analisi tecnica dei trend di mercato si nota come la curva di crescita del mercato immobiliare abbia smaltito l'eccesso dell'ultimo anno e sia tornata ad appoggiarsi sulla linea di tendenza di medio termine che, come evidenziato dalle previsioni statistiche, **la sosterrà per ancora diversi anni**.







Uno sguardo a tre specifiche aree

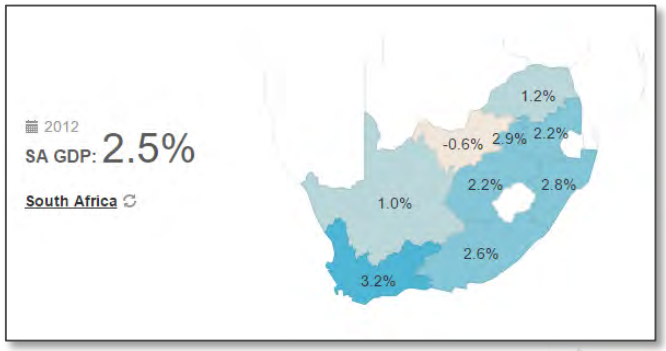


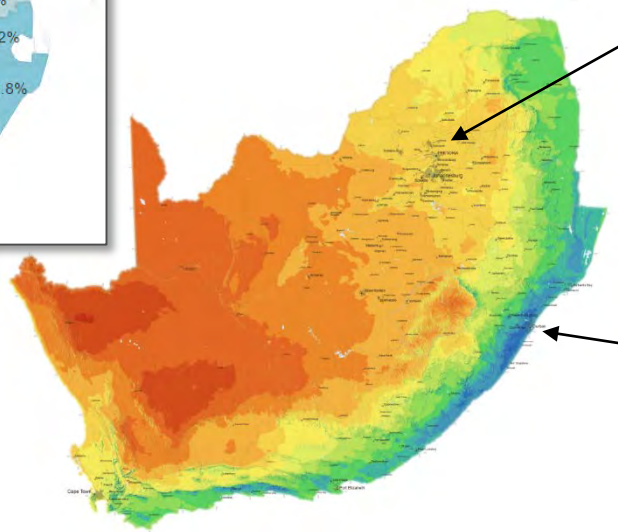
Uno sguardo a tre specifiche aree

Le destinazioni

Sia per conoscenza diretta dei territori da parte dei nostri specialisti sia perché queste sono tra le aree a maggior sviluppo della Nazione (come riportato dalla statistiche ufficiali del Governo), abbiamo concentrato la nostra analisi e le statistiche, aggiornate al mese di ottobre 2015, su: **Lydenburg**, **Durban** e **Cape Town**.

Queste tre località sono la sintesi ideale tra turismo, sviluppo economico e dinamica del mercato immobiliare e possono essere fruite durante tutto l'anno, **beneficiando del piacere della vacanza mentre l'investimento si rivaluta**.





Lydenburg

Durban

Cape Town

Uno sguardo a tre specifiche aree

Trend e Statistiche

Lydenburg Property Trends and Statistics

Explore these market trends to see the seasonal and long term changes in house prices and sales for **Lydenburg**.

Sold Properties

These graphs show the number of Houses and Apartments sold in Lydenburg each year, and the average sale price.

Houses

Apartments

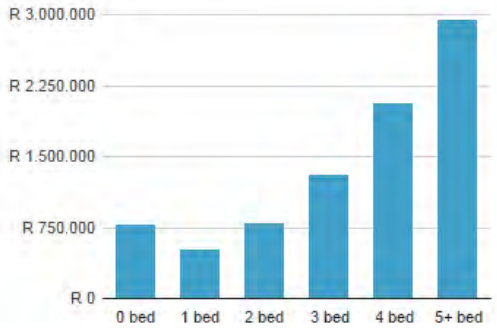
Total properties for sale

This table shows the number of properties on the market, by number of bedrooms, in Lydenburg per month, as listed for sale on Property24.com.

No. of Beds	Apr '15	May '15	Jun '15	Jul '15	Aug '15	Sep '15
0 bed	218	223	227	236	239	261
1 bed	7	8	8	8	8	8
2 bed	75	76	79	74	73	89
3 bed	530	558	566	525	506	573
4 bed	209	211	211	200	198	219
5+ bed	55	62	62	59	61	68
All	1 094	1 138	1 153	1 102	1 085	1 218

Average Asking Price

Average asking price in Lydenburg, as listed on Property24.com.



Uno sguardo a tre specifiche aree

Trend e Statistiche

Durban Property Trends and Statistics

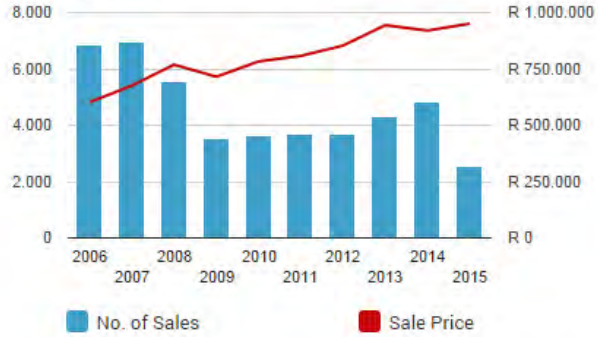
Explore these market trends to see the seasonal and long term changes in house prices and sales for **Durban**.

Sold Properties

These graphs show the number of Houses and Apartments sold in Durban each year, and the average sale price.

Houses

Apartments



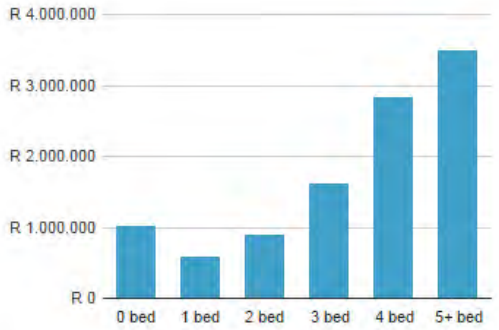
Total properties for sale

This table shows the number of properties on the market, by number of bedrooms, in Durban per month, as listed for sale on Property24.com.

No. of Beds	Apr '15	May '15	Jun '15	Jul '15	Aug '15	Sep '15
0 bed	318	331	343	364	331	331
1 bed	674	743	772	799	767	779
2 bed	1 160	1 213	1 205	1 224	1 169	1 251
3 bed	1 731	1 754	1 745	1 712	1 685	1 753
4 bed	690	715	730	699	678	675
5+ bed	479	477	486	463	468	459
All	5 052	5 233	5 281	5 261	5 098	5 248

Average Asking Price

Average asking price in Durban, as listed on Property24.com.



Uno sguardo a tre specifiche aree

Trend e Statistiche

Cape Town Property Trends and Statistics

Explore these market trends to see the seasonal and long term changes in house prices and sales for **Cape Town**.

Sold Properties

These graphs show the number of Houses and Apartments sold in Cape Town each year, and the average sale price.

Houses

Apartments

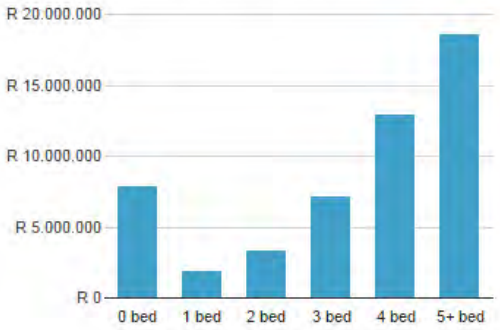
Total properties for sale

This table shows the number of properties on the market, by number of bedrooms, in Cape Town per month, as listed for sale on Property24.com.

No. of Beds	Apr '15	May '15	Jun '15	Jul '15	Aug '15	Sep '15
0 bed	329	336	368	336	348	343
1 bed	666	654	685	690	660	660
2 bed	1 407	1 425	1 433	1 395	1 424	1 449
3 bed	1 419	1 403	1 323	1 384	1 381	1 409
4 bed	911	916	869	839	847	857
5+ bed	711	723	731	729	713	693
All	5 443	5 457	5 409	5 373	5 373	5 411

Average Asking Price

Average asking price in Cape Town, as listed on Property24.com.



Uno sguardo a tre specifiche aree

Acquisto vs. affitto

Lydenburg

Costi del terreno e di costruzione molti bassi, bassi anche i prezzi di acquisto degli immobili finiti. La domanda turistica e della dinamica economica circostante (miniere, sviluppo industriale, crescita della cittadina) spingono i prezzi degli affitti che risultano essere molto alti rispetto a quelli di acquisto.

Possiamo considerare che mediamente il ritorno dell'affitto si attesta su un 10%-12% portando ad 8-10 anni il payback di un investimento immobiliare se messo a reddita (con punte anche maggiori).

SALE

R 880 000 — Hide

3 Bedroom House for sale

A very neat and tidy 3 bedroom home with 2 bathrooms, open plan kitchen leading to...

RE/MAX WINNERS

3 | 2 | 1 | Erf Size: 445 m² | 58 k€

R 900 000 — Hide

3 Bedroom House for sale

Beautful cape holand style townhouse...

PAM GOLDING PROPERTIES

3 | 2 | 1 | Erf Size: 475 m² | 59 k€

RENT

R 9 600 — Hide

3 Bedroom House to rent in Lydenburg

Neat 3 bedroom house with 2 bathrooms, open plan kitchen, double garage, and additional carports. Water tank and pump. Generator switch. Alarm. Internal vacuum system. Secure complex.

3 | 2 | 2 | Erf Size: 532 m² | 640 €/month

R 13 400 — Hide

3 Bedroom House to rent in Lydenburg

Pragtige woning in veiligheidsontwikkeling. Dubbel motorhuis en parkering vir 7 motors. Pragtige tuin met n swembad en klokkie by die ...

Occupation: 1 Jan 2016

3 | 2 | 2 | 890 €/month

Ricerche effettuate su www.property24.co.za ad ottobre 2015

Uno sguardo a tre specifiche aree

Acquisto vs. affitto

Durban

La città si sta sviluppando lungo la costa. Costi del terreno e di costruzione molti bassi, bassi anche i prezzi di acquisto degli immobili finiti. La domanda turistica alimentata dalle bellissime spiagge, la dinamica economica circostante e la presenza di due Università molto prestigiose spingono i prezzi degli affitti e mantengono la domanda molto sostenuta.

Possiamo considerare che mediamente il ritorno dell'affitto si attesta su un 12%-15% portando ad 7-8 anni il payback di un investimento immobiliare se messo a reddita, anche per appartamenti in aree più prestigiose.

SALE

R 620 000 — Hide

1 Bedroom apartment in Musgrave

One bedroom first floor , 76 sqm flat is situated within walking distance of Musgrave Centre...

Harcourts

1 1 Erf Size: 76 m²

41 k€

R 2 995 000 — Hide

3 Bedroom Apartment / Flat for sale in Point

The Sails, 31 Signal Road, Point

Rawson Durban City presents this luxurious & spacious 3 bedroom, 3,5 bathroom apartment at a prime position in the Point Waterfront ...

RAWSON

3 3 Floor Size: 115 m²

200 k€

RENT

R 7 500 — Hide

2 Bedroom Apartment / Flat to rent in Musgrave

Las Palmas This complex has only a few apartments. Extremely well maintained and looked after The apartment is allocated a tandem ...

Occupation: 1 Nov 2015

2 1

500 €/month

R 22 000 — Hide

4 Bedroom Apartment / Flat to rent in Musgrave

The bonus is there is a separate living area for an au pair/nanny/in-laws or domestic staff, swimming pool, 24 hour gated security and ...

RE/MAX

4 4 2

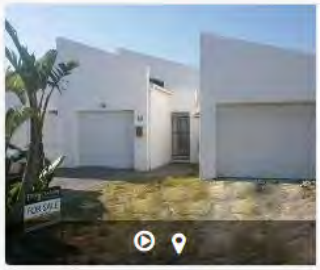
1.460 €/month

Ricerche effettuate su www.property24.co.za ad ottobre 2015

Cape Town

Cape Town, insieme a Sandton è uno dei due punti dove gli immobili, nelle aree più prestigiose, si avvicinano alla media dei prezzi europei. Cape Town è senz'altro una delle città più belle al Mondo e la zona retrostante dei vigneti la rende magica. Il picco di prezzo che raggiungono le zone esclusive del suo Waterfront, dove sono presenti tutte le maggiori griffe mondiali e le più importanti realtà economiche, porta ad un effetto ricaduta anche in aree molto vicine dove invece i prezzi di costruzione sono nella media degli standard del Sud Africa. Possiamo considerare che mediamente il ritorno dell'affitto si attesta su un 12%-15% portando ad 7-8 anni il payback di un investimento immobiliare se messo a reddita, anche per appartamenti in aree bellissime e dai panorami mozzafiato.

SALE



R 1 250 000 — Hide

3 Bedroom House for sale in Marina Da Gama

42 Red Roman Way, Marina Da Gama

This home is situated in a quiet cul-de-sac with mountain views and a step away from scenic walks along the water's edge. The spacious open ...

3 2 1 Erf Size: 327 m²

83 K€

R 3 795 000 — Hide

3 Bedroom House for sale in Plumstead

1 St Joans, Plumstead

Spacious accommodation with separate entertaining and sleeping spaces for both generations! Downstairs 2 large living area; one formal and ...

3 2 1 Erf Size: 516 m²

253 K€

RENT

R 20 000 — Hide

1 Bedroom Apartment / Flat to rent in Three Anchor Bay

Beautiful one bedroom apartment with modern finishes available as from mid December 2015 for long term lease. The unit has an open plan ...

1 1

1.330 €/month

R 25 000 — Hide

4 Bedroom House to rent in Rondebosch

Lovely unfurnished 4 bedroom, 2 bathroom family home within walking ...

Occupation: 1 Dec 2015

4 2 1

1.666 €/month

Ricerche effettuate su www.property24.co.za ad ottobre 2015

Conclusioni

Conclusioni

Durante gli ultimi 20 anni il valore del mercato immobiliare si è notevolmente accresciuto ma esistono ancora enormi margini di crescita.

L'economia del Sud Africa continuerà a crescere nei prossimi anni e con lei la domanda di immobili ed infrastrutture.

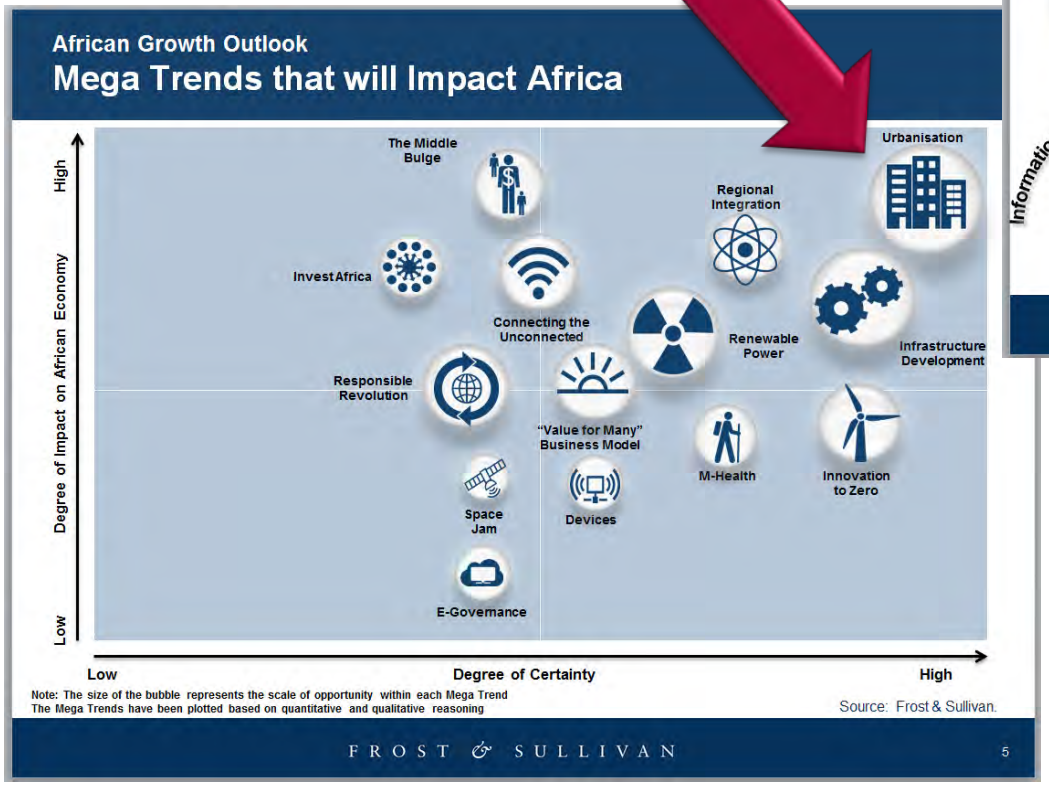
Ancora per molti anni il Sud Africa resterà un forte attrattore per le popolazioni molto più povere dell'Africa sub sahariana e questo manterrà il costo del lavoro sui livelli attuali estremamente bassi.

Solo alcune piccolissime aree (i.e. Cape Town Waterfront, Sandton) hanno oggi prezzi medi al mq che si avvicinano agli standard europei. Questo genererà nei prossimi anni un effetto «contaminazione» che porterà ad un aumento generalizzato e progressivo del prezzo medio delle aree circostanti.

La capacità del Sud Africa di essere anche un formidabile attrattore turistico permetterà ai proprietari di immobili di beneficiarne anche per godere di periodi di vacanza molto piacevole (o di poter offrire/vendere l'opportunità).

Conclusioni

In molti dei report pubblicati in questi mesi sulla future crescita dell'Africa e del Sud Africa in particolare emerge come il **mercato delle infrastrutture e dell'immobiliare** continuerà a sostenere fortemente la crescita economica.



Tutto ciò, visti i volumi economici in gioco, potrà dare **ritorni estremamente interessanti** se l'operazione verrà gestita nella dovuta maniera e con le corrette professionalità.

Conclusioni

Photos: Pam Golding

Solo un ultimo esempio di come il mercato immobiliare del Sud Africa sia ancora estremamente robusto e dinamico

SANDTON'S $3.6MLN PENTHOUSE

By: CNBC Africa Last Updated: 22 October 2015|16:39 GMT

If you want to buy this penthouse in Africa's richest square mile it will set you back $3.6 million or R48.9 million. The penthouse is situated at Michelangelo Towers in Sandown.

Rupert Finnemore, Pam Golding Properties Hyde Park joint area manager, says the highest price an apartment has fetched in the Sandton city centre is R43 million, which was achieved for a penthouse in 2014. According to a release from the agent "most of the new residential apartment developments in and around central Sandton are now selling for approximately R35 000 per square metre and up to R60 000. At R85 500 per square metre, the penthouse at Michelangelo Towers is therefore one of the most expensive homes to ever go on sale in the area.

"The price tag for this spacious three-bedroom penthouse is not surprising," he comments. "Well situated Sandton homes in the upper end of the property market continue to show good capital appreciation. If one considers that prices in the upper end of the residential property market on the Cape Atlantic Seaboard can range to over R100 000 per square metre, then we can see that this this Sandton 'sky home', which has every convenience to hand and is situated within the very heart of South Africa's richest square mile, is not unreasonably priced."

"The sectional-title penthouse, with its en-suite bathrooms, self-contained guest suite and three reception rooms, is approximately 618sqm in size and is packed with a number of outstanding features. These include a fitted bar, family room with advanced sound system, 3.5 bathrooms, staff accommodation and lock-up garage with space for approximately six vehicles.

"The chef's kitchen is spacious with state-of-the-art fittings and granite tops, while the dining and sitting rooms can be opened up to take advantage of the beautiful views that are on offer. Air-conditioning is provided throughout the apartment and the bedrooms are equipped with under-floor heating to ensure residents remain comfortable through the colder winter months."

"The building itself is immaculate and offers residents the use of a gym, heated indoor pool and an outdoor pool, sauna/steam room and 24-hour concierge services. As may be imagined, the security of residents is of paramount importance and the latest systems are employed to ensure their safety."

Conclusioni

Vengono qui esposti – a puro titolo esemplificativo – alcuni progetti, sviluppati dal nostro team di architetti, ad altissimo potenziale di rivalutazione immobiliare per la tipologia di realizzazione e per la zona individuata.

La nostra offerta

La nostra offerta

SABI srl e LHYRA srl, grazie alla loro esperienza maturate ed al network di partner costruito in questi anni, possono offrire servizi dedicati allo sviluppo e all'investimento immobiliare in Sud Africa come:

- Ricerca di partner in Europa
- Ricerca di partner nell'Africa del Sud
- Analisi del territorio
- Progetto architettonico e strutturale
- Ricerca dei terreni/proprietà edificabili
- Studio di pre-fattibilità
- Ricerca dei sub contractor locali
- Consulenza amministrativa in loco
- Consulenza finanziaria in loco
- Consulenza legale e commerciale in loco
- Project planning
- Controllo e supervisione dei cantieri di lavoro
- Contratti win-win a profict sharing

La nostra offerta

SABI srl
Via Giovanni Nicotera, 29
00195 ROMA
www.sabisrl.it
m@il: info@sabisrl.it

LHYRA srl
Via Carlo Poma, 2
00195 ROMA
www.lhyra.it
m@il: info@lhyra.it

Team Leader

Ing. Antonio Valente (antonio.valente@sabisrl.it) – A degree as Electronical Engineer and a MBA at INSEAD Paris in Business Development. His professional activities focus on solving complex business problems involving holistic controls on all solution influencing factors. Ing.Valente's work focuses on ICT, Marketing and Communication including Contract Negotiation. He works extensively on projects involving energy, environment, health, green economy, consumer products, luxury, automotive and utility industries. He has also a log success story in multinational firms and performed extensive experiences in almost all European countries, US and South Africa.

Area Specialists

Arch. Rosa Russo (rosa.russo@lhyra.it) – Senior landscape architect graduated at Sapienza University in Rome. Responsible for creating projects, plans and designs on wide area scale. Her expertise is in preparing models and cost estimates for each site development project and communicating with customers, subcontractors, vendors and all stakeholders involved with projects. Arch. Russo's responsibility is related to capturing the "genius loci" of the area and integrating it with customers and landowner desires and inspirations to ensure that the final result is a consistent harmony of landscape, territory and luxury accommodation. She is also involved in project with Durban University of Technology to valorize the old trade routes to Kruger and Maputo Bay in line with the examples of North American Parkways.

Arch. Jessica Alfieri (Jessica.alfieri@lhyra.it) – Urban architect graduated at Sapienza University in Rome. Responsible for housing unit design, project and planning. Arch. Alfieri's experience in urban and environmental design (standards and guidelines, design policy, urban rules and regulations, public realm design), construction super visioning and health and security control. She has also a very good experience in urban design theory and history. Her previous international experiences were in UIA (International Union of Architects World Congress) in Durban in 2014, where she performed a feasibility study and a renovation project for the Durban beachfront as well as a feasibility project for a new train station in Durban.