

Scozia. La capitale rappresenta una buona opportunità di investimento per l'elevata domanda di locazione

Edimburgo volta pagina

Dopo 18 mesi di calo i prezzi tornano a salire, tranne che in periferia

Enrico Bronzo

Comprare casa a Edimburgo potrebbe rivelarsi un buon investimento. I prezzi stanno ripartendo proprio ora, dopo un lungo periodo di ribassi, in linea con il Regno Unito dove per la prima volta dopo 18 mesi i valori su base annua non registrano una flessione. L'immobile potrebbe poi essere affittato con relativa facilità, dato che la città, nel Regno Unito: un importante polo universitario; il maggiore sito per i convegni; una grande attrazione turistica (grazie al suo centro storico patrimonio dell'umanità); una meta apprezzata dai tanti stranieri che vanno a perfezionare l'inglese e un luogo con un fitto calendario di eventi che culminano, in agosto, nello svolgimento di dieci festival in grado di generare un giro d'affari di cento milioni di sterline (1 sterlina = 0,9181 euro). Per esempio sabato 22 agosto erano in calendario circa 1.500 eventi tra spettacoli teatrali, concerti e tavole rotonde. Il prossimo grande appuntamento sarà la notte del 31 ottobre, inizio del mistico Samhuinn (l'anno nuovo celtico), quando la Royal Mile si trasformerà in un luogo di narrazioni, suono di tamburi e spettacoli pirotecnici. È la via principale isola pedonale, quella che Daniel Defoe chiamava «probabilmente la via più ampia, più lunga e più bella, per qualità degli edifici e numero di abitanti, non solo dell'Inghilterra, ma del mondo» e vicino la quale si compra un appartamento con due camere (nel Regno Unito non si usa la superficie) per 350mila euro.

I trend di mercato

LE COMPRAVENDITE

Nella città vecchia l'aumento delle richieste riguarda tutte le tipologie di immobili. Bene anche Morningside e le case bifamiliari

In media il ricavo dall'affitto di un appartamento ad Abbeyhill o Restalrig, o anche Liberton, zone molto verdi a 1-2 km dal centro, secondo le rilevazioni di Remax Scotland, è di 750 euro mensili per due camere a fronte di un valore dell'immobile a 160mila euro. Quindi, sono necessari 18 anni di tempo per recuperare quanto speso.

Gli italiani vanno a Edimburgo per studiare. Poi, in molti casi, restano per lavorare, in particolare nella ricerca, nella chimica e nel settore ingegneristico. Il tempo, nella città che conta 450mila abitanti, è molto variabile, con un inverno molto freddo. Sul mercato immobiliare più fonti indicano che la discesa dei prezzi medi si è arrestata. A partire da Lloyds Tsb, la più grande banca retail britannica, per cui nell'ultimo trimestre le quotazioni sono leggermente aumentate, anche perché la domanda tiene: da buoni scozzesi - ma la loro tirchieria è solo una leggenda - i livelli di debito in Scozia sono inferiori rispetto al resto del Regno Unito. Più dei prezzi sono stati i volumi delle transazioni a calare negli ultimi 18 mesi, quando in tutta la Scozia il numero delle vendite è sceso di quasi il 50% in un anno, fino alla fine di giugno. Anche i dati settimanali del locale catasto mostrano che in diverse aree della città i prezzi di agosto sono aumentati rispetto al mese precedente. Anche per Michael Luck, a.d. dell'agenzia immobiliare Slater Hogg e Howison, «il mercato ha

senz'altro toccato il fondo e nelle ultime 10-12 settimane il numero delle vendite è ripartito». Citando come esempi positivi l'edilizia convenzionata nelle zone popolari, ma centrali, le abitazioni in Morningside - zona sud, a partire da 250mila euro per due camere da letto - o gli appartamenti di qualità in Hyndland (centro), dove per lo stesso immobile giungono più offerte. «Oltre all'edilizia tradizionale come le case popolari - conferma Gary Thompson, direttore di Clyde property - si stanno vendendo bene i bungalow ristrutturati e le case semi-indipendenti, a un prezzo ben al di sopra dei valori dell'Home Report (le rilevazioni governative, ndr)». Più difficile invece vendere nelle aree esterne, nei quartieri tradizionalmente svantaggiati, dove i prezzi stanno scendendo ancora. Una città a doppia velocità perché, aggiunge Thompson, «ci sono strade di Edimburgo dove oggi si vende più rapidamente più che mai in passato».

Affitti competitivi con gli hotel

Per gli appassionati del binomio whisky e golf, Edimburgo è la Mecca. A partire dalla visita allo Scotch whisky heritage centre - in pieno centro, a due passi dal castello - da 300 anni museo del whisky scozzese e premiato come miglior posto al mondo dove degustare scotch (come Chivas Regal) o single malt (come Glenlivet). Per andare da un capo all'altro del centro di Edimburgo ci vogliono al massimo 20 minuti a piedi, in uno dei po-

sti al mondo con la più elevata concentrazione di attrazioni turistiche. Per chi, per una volta, all'hotel preferisse un più tranquillo appartamento, a cui abbinare cene in ristoranti tipici o pub, può prendere in considerazione l'affitto di un appartamento di lusso. Apartments Edinburgh offre appartamenti in Royal Mile, l'isola pedonale che unisce il castello al palazzo di Holyroodhouse, la residenza ufficiale della regina quando viene in Scozia. Si parte da 90 euro per 2 persone e da 99 euro per 4 persone, in soluzioni quattro stelle per Visit Scotland, l'ente scozzese per il turismo.

Best city luxury apartments propone invece soluzioni a partire da 125 sterline a notte (in bassa stagione, tra cui ottobre e novembre): per un appartamento in Ramsay Garden, con vista sui monumenti della città (si vedano le foto) e 2/4 posti letto. Lo stesso importo si paga per alloggi soppalcati in Drummond street mentre per gli appartamenti sulla Royal Mile si sale a 175 sterline. La richiesta per la notte di Capodanno è di 350 sterline mentre una settimana in bassa stagione costa 800 sterline.

Per un golfista, infine, c'è la possibilità di alloggiare a Morningside o a Liberton dove nel raggio di due chilometri ci sono sette campi da golf 18 buche, sugli 11 presenti in città. Da sfatare il mito dei campi gratuiti in Scozia: costano come in Italia. Nel fine settimana giochi con 50 sterline e in alcuni campi puoi accedere solo dopo le 14, anche se ci sono formule promozionali con cinque ingressi a 100 sterline in campi di provincia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INUMERI

198.928

Sterline (circa 215.600 euro)
Il prezzo mediano delle compravendite lo scorso giugno

-20%

La discesa dei prezzi dal picco
Il confronto è con il 2007, i nuovi edifici sono scesi del 30%
Negli ultimi 12 mesi - 13,5%

-47%

Il crollo delle compravendite
Il calo registrato dal luglio 2008 al giugno 2009. In valore la diminuzione è stata del 52%.

300mila

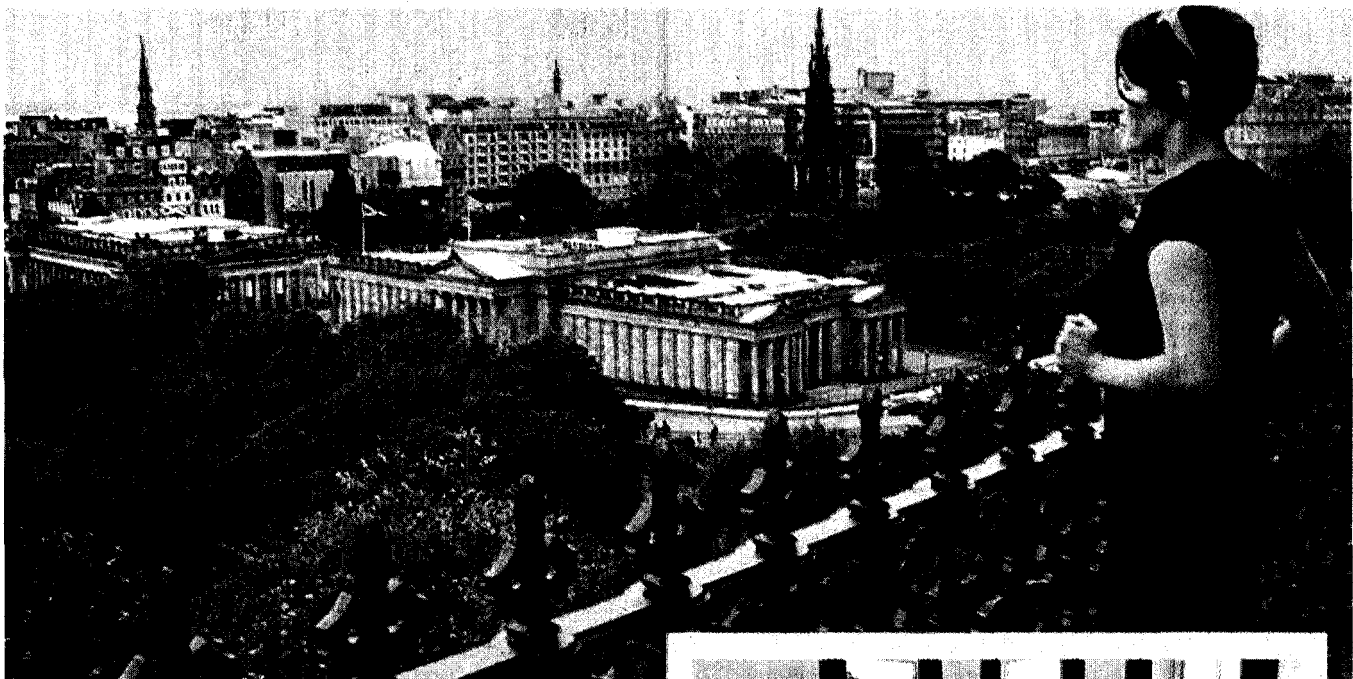
Sterline
Il costo di partenza per un appartamento in pieno centro storico

I prezzi

Case entro 10 km dal centro di Edimburgo (1 £ = 0,9181 €)

	Sul totale delle vendite	Prezzo medio in £	Prezzo mediano in £
Numero camere			
1	20%	143.200	117.000
2	43%	180.100	155.000
3	25%	268.850	225.000
4	*9%	423.000	360.000
Tipo			
Appartamento	73%	205.500	153.000
Villette a schiera	6%	309.600	179.000
Bifamiliare	11%	229.350	190.000
Familiare	10%	501.450	365.000

Nota: * +3% con 5 o più camere Fonte: Home.co.uk property, settembre 2009



Camera con vista. Esempio di mini-appartamento di design proposto a 125 euro a notte per due-quattro persone con vista sul centro di Edimburgo: in primo piano le Gallerie nazionali e lo Scott monument (61 metri) lungo Princess street, la via dello shopping della capitale scozzese



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

www.ecostampa.it

040189