

Casa²⁴ USA **24 ORE**

In dieci anni raddoppiate le case acquistate all'estero dagli italiani

L'investimento 2011 salirà a 4,2 miliardi: sul podio Usa con un quinto, Spagna con il 18% e Grecia con il 15%

Paola Dezza

■ Qualità, stabilità di contesto e attenzione alla sostenibilità sono i tre diktat dell'acquisto immobiliare come investimento. Oggi più che mai una seconda casa deve essere rifugio del capitale, ma garantire un buon livello nella costruzione. Quest'anno, secondo stime di Scenari Immobiliari, gli italiani acquisteranno all'estero 35 mila unità immobiliari, in aumento del 5,7% rispetto al 2010, con un investimento di 4,2 miliardi di euro: più per uso diretto, in realtà, che per investimento in senso stretto, visto che il compratore-tipo italiano cerca una residenza di basso costo, solitamente compresa fra 100 e 150 mila euro, che viene pagata con i propri risparmi senza fare ricorso al mutuo. Ed è pure in calo l'interesse per la redditività dell'immobile.

Ma dove conviene cercare in ambiente europeo? Ci sono capitali in cui si possono fare affari, quartieri in cui trovare un buon rapporto qualità-prezzo e città in grado di garantire la tenuta dei prezzi?

«Gli Stati Uniti sono stati meta di elevati acquisti fino all'anno scorso, per via del doppio vantaggio: il cambio valutario favorevole e il calo prezzi», dice Paola Gianasso, esperta di mercati internazionali per Scenari Immobiliari. Secondo le previsioni di Scenari, la suddivisione degli acquisti di immobili privati degli italiani all'estero nel primo semestre 2011 era pari al 18% in Spagna (era il 15% nel 2010), al 15% in Grecia (contro 12) e al 14% nell'Europa dell'Est (rispetto al 16), anche se la parte del leone la fanno sempre gli Usa con il 24% (ma era il 27% l'anno precedente).

Quando si punta all'acquisto di un pied-à-terre per motivi di lavoro o per lo studio dei figli nelle capitali europee si deve in primis puntare sulla certezza. Le città universitarie, per esempio, crescono sempre di più, anche per via della crisi della scuola italiana. Molti sono gli

studenti che traslocano in nazioni vicine per frequentare corsi di studio. Chi si sposta per lavoro, invece, si concentra su Londra, Parigi, Berlino e Francoforte.

«I cicli dei mercati sono difficili e a volte imprevedibili – spiega Gianasso –. Prima si cercavano il rendimento elevato e l'acquisto in un'ottica speculativa, adesso si punta a benirifugio e quindi si va verso mete dove le svalutazioni saranno minime».

Tre i punti da tenere d'occhio. In primis la qualità a tutti i livelli, anche nei progetti nuovi, di lusso o in periferia. Secondo la certezza dell'investimento: «Preferire – dice Gianasso – il monolocale nel centro di Parigi piuttosto che il grande appartamento in una zona che potrebbe risentire dei cicli di mercato. A livello di mete Londra è sempre la primo posto, seguita da Parigi, ma stanno aumentando anche gli acquisti in Svizzera: a Ginevra, dove la presenza delle organizzazioni internazionali impone un elevato turnover, e a Basilea, dove sono in crescita il terziario e le fiere. Anche Berlino è una piazza appetibile. Qui i prezzi sono inferiori a molte altre città europee, in parte grazie a una politica di con-

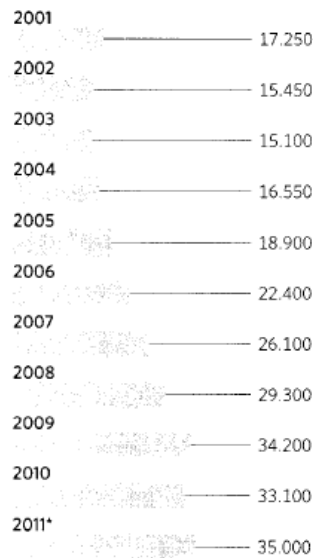
tenimento dei prezzi attuata dal Governo per evitare bolle immobiliari, in parte perché la percentuale di proprietari è inferiore alla maggior parte delle nazioni europee».

«In Germania – spiega Dario Castiglia, presidente di Remax Italia – si sta assistendo a un risveglio e al tentativo di recupero del terreno perduto. A Berlino il riscontro è positivo: è una città giovane, seconda metropoli al mondo per offerta culturale e al nono posto per innovazione in un Paese solido per crescita e mercato del lavoro. Più in generale, si riscontra un aumento di richiesta di immobili nei centri città: in Svizzera è il 90%. Mentre in Spagna, dove è il momento giusto per negoziare, gli italiani comprano soprattutto a Barcellona, Valencia e sulle coste dell'Andalusia».

Infine, non va dimenticata l'attenzione alla sostenibilità. «Nei prossimi anni – conclude Gianasso – il divario tra immobili costruiti o ristrutturati secondo i nuovi parametri contro gli sprechi energetici sarà sempre più ampio», conclude Gianasso. Un suggerimento da non dimenticare.

La progressione

Acquisti immobiliari all'estero degli italiani (numero di unità)



* previsione

FONTE: Scenari Immobiliari

© RIPRODUZIONE RISERVATA