

Economia MATTONE / DOVE CONVIENE

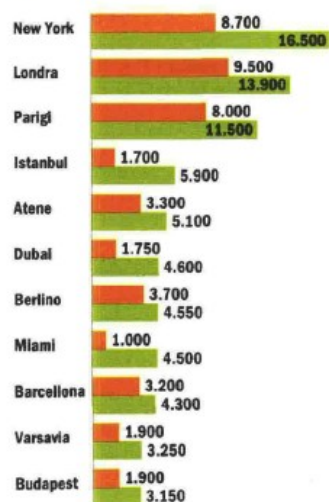
Parigi val bene una CASA

Ma anche Berlino o Istanbul. Tra gli italiani aumenta la febbre dell'investimento all'estero. Ecco una guida

DI ELENA BONANNI

Un mondo di prezzi

Prezzi al metro quadro in euro
■ Minimo ■ Massimo



L'aria della metropoli che non si trova da noi, un pied à terre per le vacanze, la voglia di straniamento. Che sia una mansarda sulla Senna o un loft al Covent Garden, il mattone oltreconfine è sempre più la passione di molti italiani. Ma è soprattutto un investimento. Nel 2010 abbiamo comprato più di 33 mila case all'estero, spendendo 3,7 miliardi di euro (stima di Scenari Immobiliari su una spesa media di 120 mila euro) dopo il record dell'anno precedente di 34.200 case (con un incremento del 20 per cento medio all'anno dal 2003). Nel 2011, assicurano gli operatori, si ritornerà sugli stessi livelli. Destinazione? New York e Miami, poi Londra, Parigi e la Costa Azzurra, un po' la Spagna ma soprattutto Berlino.

Il fenomeno in effetti non conosce crisi. Conferma Angelo Cinel direttore estero di Professionecasa Prestige International (gruppo Ubh, lo stesso di Gabetti): «Aumentano le richieste sotto i 500 mila euro e nell'ultimo periodo anche sotto i 200 mila». Se in tempi di bufera sui mercati l'obiettivo è diversificare i propri investimenti, l'estero convince per i prezzi e per un'offerta più ampia rispetto alla piazza italiana ormai asfittica, e soprattutto con

quotazioni tra le più alte d'Europa. «Ci sono prospettive di reddito e di rivalutazione molto interessanti anche in Paesi con lo stesso livello di industrializzazione e progresso dell'Italia», afferma Sergio Ferranti, che guida la rete specializzata di agenzie in franchising Casa Estero.

È il caso di Berlino, dove tra i primi a prendere casa c'è stato il cantante Franco Battiato ma anche il giovane scrittore napoletano Arturo Robertazzi. L'offerta è ampia e i prezzi sono bassi: la Berlino di lusso costa la metà di qualsiasi altra grande capitale europea. Un bilocale in una buona zona si può portare via con centomila euro, poco più di un garage al centro di Milano. Piacciono le zone di Charlottenburg, i Parioli berlinesi, o il centrale Mitte, dove c'è la Porta di Brandeburgo, ma anche Prenzlauer Berg o Wilmerdorf e Tiergarten. «La rendita in caso di affitto è in linea con quella italiana, in media tra il 5-7 per cento», dice Ferranti, «ma è più importante la rivalutazione prevista: nei prossimi due-tre anni ci attendiamo un raddoppio delle quotazioni per la forte domanda». La città è giovane, dal forte appeal, e il mattone tedesco mostra un'evidente solidità: il Paese è stabile e l'occupazione è alta. Ma c'è chi avanza dubbi sui guadagni. «Già tre anni fa ci si attendevano risultati eclatanti che non ci



sono stati. Gli acquisti continuano, ma manca la massa critica: i tedeschi affittano e non acquistano», commenta Cinel di Professionecasa.

Meglio Berlino di mille Dubai, comunque. Negli Emirati nel 2008 il mattone si rivalutava al ritmo del 10 per cento al mese, poi il tracollo, con perdite del 60 per cento. «Dubai, Sharm El Sheikh e l'Egitto o i paesi dell'Est Europa sono tutte ondate. Tra il 2006 e il 2007 sembrava non si potesse fare a meno di investire lì: in alcuni casi si è rivelata una bolla», avverte Luca Dondi, economista di Nomisma.

Molto hanno fatto le mode. Hanno iniziato i calciatori a Miami, hanno continuato le veline, come Elisabetta Canalis che oggi compra a Los Angeles. Non è mancata l'ondata londinese (Tiziano Ferro vive vicino a Notting Hill) o parigina, con uno stuolo di attori che si sono trasferiti lungo la Senna (da Stefano Accorsi a Caterina Murino). Dopo la crisi, il vicino vip non basta più. Un cambio di mentalità che tutti gli operatori hanno notato: «La gente guarda al sistema Paese, chiede quanto rende l'investimento, cosa si può guadagnare e vuole un vero e proprio bu-

IL QUARTIERE ST. BLAISE A PARIGI

siness plan», avverte Ferranti. Anche perché il più delle volte per comprare non si usano solo i risparmi, ma si mettono ipoteche sui beni in Italia, o si ricorre alla leva finanziaria su depositi mobiliari. È raro che si accenda un mutuo garantito dalla casa, a meno che non ci si rivolga a una banca in loco.

Tutto questo indica voglia di concretezza, e la ricerca di destinazioni a basso rischio economico e politico. Meno Est Europa, quindi, anche se per gli operatori ►

Economia

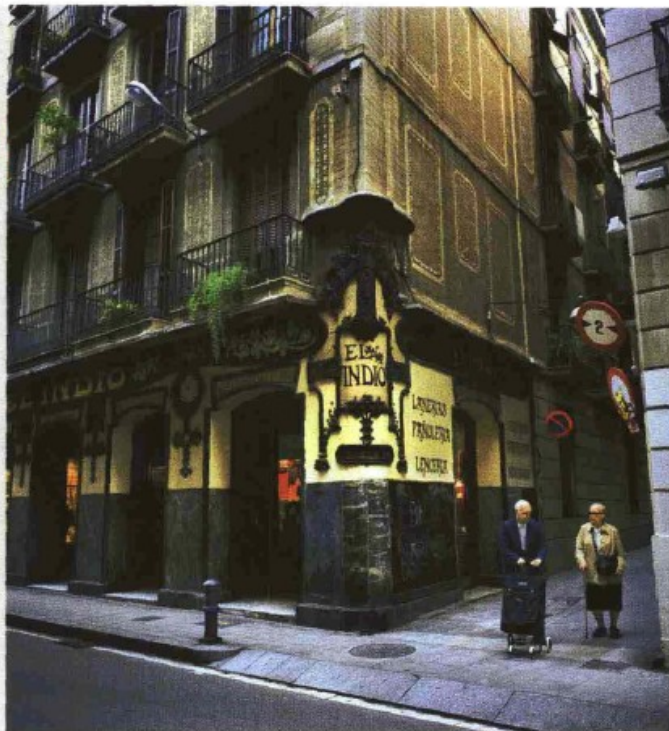
UN VOTO AI PAESI

Le pagelle della Sace servono al mondo del business per valutare l'affidabilità di un Paese

	RISCHIO PAESE*	PROSPETTIVA
Grecia	medio - M1	▼
Spagna	basso - L1	▼
Germania	basso - L1	=
Ungheria	medio - M2	=
Dubai	medio - M1	=
Turchia	medio - M3	=
Uk	basso - L1	▼
Usa	basso - L1	▼
Francia	basso - L1	▼
Rep Ceca	basso - L2	=
Egitto	medio - M2	▼
Polonia	basso - L3	=
Croazia	medio - M2	▼

* i giudizi vanno dal rischio più basso a quello più alto: L1-L2-L3 Basso; M1-M2-M3 Medio; H1-H2-H3 Alto

▼ Negativo; = Stabile



rimangono interessanti Varsavia, Budapest e Praga. «Nella Repubblica Ceca l'aumento del prezzo è stato in media del 7,5 per cento annuo e per i prossimi anni ci attendiamo un'ulteriore rivalutazione tra il 5 e il 10 per cento», dice Chiara Lagomarsino Picasso di Italian International Network (gruppo Wiish). Cresce la Croazia per la casa vacanze: offre un buon rapporto qualità prezzo ed è percepita con una maggiore stabilità politica. Nonostante il rischio politico non irrilevante, attrae sempre più Istanbul, soprattutto la parte occidentale: i prezzi in zone di pregio vanno dai 1.700 ai 5.900 euro. Ma alla fine l'appeal di Londra e Parigi non muore mai: economie solide dove gli acquisti sono stati trainati anche da chi ha inviato denaro per cercare di difenderne il valore reale, a partire dai ricchi greci.

Sotto la Tour Eiffel i prezzi non conoscono flessione: più 20 per cento nell'ultimo anno (Professionecasa), e tra gli stranieri uno su quattro è italiano. Con ottomila euro al metro quadro si può comprare alla Bastiglia (11° arrondissement) ma ce ne vogliono più di diecimila per stare vicino al Louvre. Per Saint Germain bisogna prepararsi a staccare un assegno fino a 18

mila euro. Ma si è evitata per un soffio la stangata fiscale francese: è stata bocciata la nuova tassa del 20 per cento sulle case degli stranieri non residenti che doveva scattare dal 2012.

E Londra? «Qui c'è molto dinamismo per i Giochi Olimpici del 2012 soprattutto a Est, vicino a Stratford, il luogo scelto per il villaggio», osserva Ferranti, «mentre lungo il Tamigi stanno costruendo 16 mila unità abitative e negozi, dalla Battersea Power Station fino al ponte di Vauxhall, sulla sponda sud del fiume in pieno centro, a un passo da Westminster». La capitale londinese attira sia chi cerca la seconda casa sia investitori stranieri, che non pagano tasse sulle plusvalenze. Ma non offre grandi saldi: tra Belgravia e Covent Garden un appartamento con una stanza da letto costa tra le 400 e le 600 mila sterline (circa 450 mila e 680 mila euro), ma a

Camden Town sta tra i 230 mila e i 340 mila euro. «La finestra delle occasioni è stata breve», dice Cinel di Professionecasa, «i prezzi sono scesi per 6 mesi, poi molta offerta è scomparsa e il mercato si è stabilizzato. E i prezzi sono cresciuti in un anno dell'8,5 per cento».

«C'è più vantaggio a comprare a Miami o New York» continua Cinel, «a Manhattan lo sconto rispetto ai prezzi pre-crisi è del 15 per cento e il mercato è molto

VINCE MIAMI

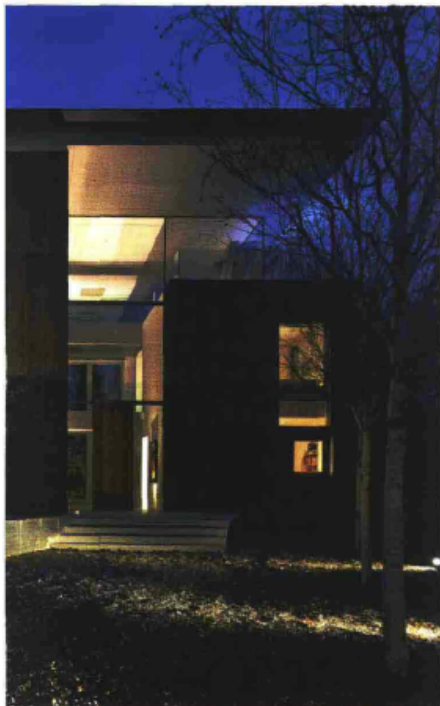
CITTA'	RENDIMENTO	RIVALUTAZIONE POTENZIALE*	VARIAZIONE SU 1° TRIMESTRE 2010**
Berlino	3-4 %	4-6 %	7,90 %
Londra	2,5-3 %	6-8 %	8,50 %
Miami	3-4,5 %	10-15 %	24 %
New York (Manhattan)	2,5-4 %	6-8 %	-7 %
Parigi	2,5-3 %	5-6 %	20 %

* annua nei prossimi due anni

** New York/Manhattan rispetto al secondo trimestre 2010

Fonte: Professionecasa Prestige International - dati relativi a un monolocale-bilocale in edifici di fascia medio-alta

Foto: L. M. Castro/Photo Agency/Noi / Bolognini, R. Brant / Accud / Contrasto



UNA CASA NEL QUARTIERE DI DULWICH, A LONDRA. A SINISTRA: IL CENTRO DI BARCELLONA

variegato». Così se Londra, Parigi e la Svizzera catalizzano il 21 per cento degli acquisti degli italiani, un quarto finisce negli Usa. Certo, a Manhattan per le zone più belle servono sempre un sacco di soldi: un monolocale sta sui 490 mila dollari, un bilocale 750 mila.

Quanto a Miami, la storia la mette tra le bolle famose: le quotazioni si erano gonfiate grazie alla leva finanziaria, poi il mercato è crollato sotto i colpi della crisi subprime (le case a Downtown hanno perso il 45 per cento del valore). Ora i prezzi sono tornati a crescere. Piace il clima, il dollaro basso e le prospettive di rivalutazione in un Paese a basso rischio politico. Il problema è che si è costruito molto e c'è ancora spazio. «Location, location, location, dicono gli americani», ricorda Dario Castiglia, presidente di **Remax** Italia di ritorno proprio dalla Florida. Che significa: selezionate molto bene la zona. «Sulla famosa Biscayne Bay», continua, «ci sono appartamenti nuovi a 150 mila dollari che nel 2007 costavano il doppio». Ma attenzione alla Firpta (Foreign Investment in

Attenti a fisco e bollette

«È difficile capire se sei dentro una bolla: in generale tutti i mercati che crescono molto velocemente sono a rischio», mette in guardia Ezio Bruna, docente di Economia e finanza immobiliare al Politecnico di Torino. Che aggiunge: «A Dubai però era facile capire che la mazzata era dietro l'angolo: attorno c'era solo sabbia e si poteva costruire ottenendo una licenza in 30 giorni». Molti sono rimasti con il cerino in mano.

Quale sarà il prossimo crack?

«A breve, il mercato immobiliare cinese con le sue "Ghost Cities", a medio termine potrebbe essere il mercato brasiliano per l'effetto Olimpiadi e Coppa del mondo. In ogni caso, bisogna distinguere tra chi compra all'estero come bene d'uso, chi come investimento di lungo periodo (e allora guarda a piazze come New York e Londra), e chi come speculazione e quindi si rivolge ai mercati emergenti quali in passato Dubai e Panama. Qui i primi ad entrare hanno guadagnato soldi, gli ultimi ne hanno persi molti».

Anche in Spagna è stato un bagno di sangue. Abbiamo toccato il fondo?

«È possibile che il crollo dei prezzi continui. Sono le banche che vendono e non gli operatori, e poi c'è un eccesso di offerta incolmabile sia da parte della domanda interna che da quella storica esterna di inglesi e olandesi. Ricordiamoci che in Giappone tra il 1992 e il 2002 le case hanno perso l'85 per cento del valore in condizioni di mercato non dissimili».

Per capire la solidità dei prezzi cosa dobbiamo guardare?

«Tre fattori: la demografia, soprattutto i giovani che si sposano e mettono su famiglia ma anche separazioni e divorzi; l'accesso al credito che permette l'acquisto, e i redditi e la ricchezza disponibili. Anche a fronte di buone prospettive bisogna però stare attenti

ai costi gestionali dell'investimento, che possono non essere irrilevanti».

Quali sono?

«Innanzitutto l'equivalente della nostra Ici all'estero è spesso più elevata. Poi ci sono i costi di gestione come le spese condominiali e le utenze. Così negli Usa si compra a Miami con 150 mila euro e poi ci si può trovare costi per 15 mila euro all'anno. E se sgarrì non hai vita facile».

Cosa intende?

«Negli States per le bollette ti mettono la casa all'asta. Ho visto un immobile da 10 milioni di dollari che aveva spese scadute per 180 mila dollari da soli 90 giorni: il giudice ha messo l'ipoteca dando 30 giorni di tempo. A Miami se non paghi le spese condominiali dopo 90 giorni ti mettono la casa all'asta. Comunque nessun individuo razionale dovrebbe investire più del 10 per cento della propria ricchezza finanziaria in immobili all'estero».

Molti acquistano sull'onda delle mode.

«Sì, molti comprano casa all'estero per vantarsene. Ho incontrato a Orlando in Florida un gruppo di professionisti del Triveneto che hanno comprato tutti casa lì e dopo due anni già non ci andavano più».

Tira molto Berlino. Che cosa ne pensa?

«Sono più per la stabilità e il recupero in termini reali che per una rivalutazione che molti ormai attendono da otto anni. Il mercato è in mano agli investitori istituzionali che hanno agevolazioni per affittare con politiche sociali. Poche persone comprano casa - il 46 per cento dei tedeschi contro l'82 per cento degli italiani - e le persone vivono in affitto perché concepiscono la casa come bene d'uso e non di investimento e quando sono anziani vanno nelle case di riposo. È impensabile che i tedeschi cambino una dinamica di questo tipo. La Germania è un investimento più difensivo che speculativo».

Real Property Tax Act): «Quando uno straniero non residente vende deve pagare un'imposta di circa il 10 per cento sul prezzo. Se affitta, deve versare il 30 per cento del canone», avverte Lagomarsino Picasso di lin.

Per trovare veri saldi, comunque, non è necessario andare così lontano. In Spagna i prezzi sono crollati, con vere e proprie offerte "tre per due". «A Marbella appartamenti con due camere da letto sulla spiaggia si comprano a 300 mila euro», dice Castiglia: «Tre anni fa si arrivava a 450 mila euro. E ci sono ribassi del 40 per cento anche sulle ville di alta fascia». Gli italiani comprano a Barcellona, Valencia e

sulle coste dell'Andalusia. Certo, la crisi economica è tutt'altro che risolta. «Ma il momento giusto per trattare è quando i prezzi sono in negativo», ricorda Castiglia; in più gli spagnoli offrono soluzioni di gestione dell'immobile: lo affittano con ritorno garantito del 4-5 per cento.

Diversa la situazione sulle spiagge greche. «Ma quale crisi», ribattono gli operatori, «nelle isole più amate dagli italiani come Mikonos e Santorini i prezzi sono scesi solo del 3-5 per cento e la richiesta continua a superare l'offerta». È il resto della Grecia che ha difficoltà, compresa Atene. L'unica capitale europea da cui tutti stanno alla larga. ■