

Investimenti immobiliari all'estero, passione crescente

di **Roberto Pacifico**

Non sono pochi i nostri connazionali che fanno scelte internazionali in materia di investimenti immobiliari. Gli acquisti di case all'estero non sono un fenomeno nuovo, ma la tendenza sembra essersi rafforzata negli ultimi due anni. Secondo i dati di Immobiliare.it, nel corso del primo semestre 2012 le ricerche di immobili in altri Stati sono aumentate del 9% rispetto allo stesso periodo del 2010. Nel complesso gli italiani investo-

Per gli investimenti immobiliari nel residenziale, Costa Azzurra, Stati Uniti e isole spagnole le destinazioni più cercate. Brasile, Stati Uniti e Berlino le aree con gli incrementi maggiori

no nel mattone straniero circa 4,2 miliardi di euro, per un numero di compravendite che ha superato le 25.000 in un anno. L'importo medio delle transazioni è pari a circa 175.000 euro.

Tre sono essenzialmente i motivi

di questo crescente interesse verso l'acquisto all'estero: l'esigenza di mettere a reddito gli appartamenti, affittandoli o puntando a rivenderli dopo una loro rivalutazione (57% dei casi); motivi personali come per la necessità o la volontà di trasferirsi in un'altra nazione (nel 22%); e il desiderio di avere una casa per le vacanze (21%). "Pur considerando le diverse ragioni che spingono a scegliere un immobile all'estero, ad accomunare le ricerche che abbiamo monitorato ci sono alcuni fattori, il primo dei quali è un miglior rapporto qualità/prezzo dell'acquisto" commenta Carlo Giordano, amministratore delegato di gruppo Immobiliare.it.

Escludendo gli acquisti per trasferimento/trasloco, le destinazioni più in voga rimandano a nazioni in sviluppo (Brasile o Thailandia, o città come Praga o Budapest) o a mercati con economie robuste e valori indiscutibili (Berlino, Londra, Costa Azzurra). Raccogliamo interesse le destinazioni percepite come "scommesse": Dubai o Miami, o ancora Paesi dove, a causa di un mercato immobiliare in difficoltà (come la Grecia) aumentano le opportunità di fare buoni acquisti.

Fattori secondari, ma non margi-

nali, sono legati alla vicinanza o alla facilità di raggiungere il posto (per esempio, presenza o meno di voli low-cost che permettono di aumentare i viaggi per visionare l'immobile) e alle tasse applicate dai singoli Paesi.

Osservando le ricerche compiute dall'Italia verso l'estero nel periodo gennaio-giugno 2012 le aree che attirano maggiore interesse sono Costa Azzurra (12%), Stati Uniti (9%), le zone turistico-balneari della Spagna (7%) e città come Berlino e Londra (entrambe con il 6% del totale). Rispetto a quelle condotte nel primo semestre del 2010, tuttavia, è il Brasile l'area che cresce di più nell'interesse degli Italiani: +22% in due anni.

"A Berlino, Londra, New York il valore dell'immobile è assicurato. Il forte interesse nei confronti del Brasile - continua Giordano - risponde, invece, a una diversa percezione: è visto come un Paese dalle grandi opportunità, in cui è possibile comprare immobili nuovi (sia nelle metropoli sia località turistiche), e persino terreni, a prezzi molto bassi rispetto ai nostri standard. Il costo medio dell'immobile cercato è 90.000 euro, sufficienti a compiere un acquisto di buon livello".

Dati di segno negativo per Madrid e Barcellona (-1% di ricerche rispetto al 2010): le difficoltà economiche e il rischio di default rendono il mercato immobiliare spagnolo uno dei meno appetibili per chi punta all'acquisto in terra straniera.

Acquisti all'estero: mete preferite

valori in euro

	costo medio immobile	% su tot. ricerche	Var. '012-'2010	Motivazioni per l'acquisto
Costa Azzurra	190.000	12	4	seconda casa
USA	230.000	9	12	Investimento: immobile messo a reddito
Spagna (aree turistico-balneari)	145.000	7	5	seconda casa
Berlino	275.000	6	11	Investimento: immobile messo a reddito
Londra	350.000	6	4	Investimento: immobile messo a reddito
Brasile	90.000	6	22	relocation e investimento
Svizzera	280.000	5	7	relocation e seconda casa
Praga	185.000	4	3	Investimento: immobile messo a reddito
Parigi	260.000	4	3	Investimento: immobile messo a reddito
Grecia	150.000	4	5	Immobile a reddito e seconda casa
Spagna (Madrid/Barcellona)	160.000	4	-1	investimento, prezzo al ribasso
Vienna	210.000	3	3	Investimento: immobile messo a reddito
Thailandia	75.000	3	13	relocation e investimento
Dubai	165.000	2	-3	Investimento: immobile messo a reddito

Fonte: Immobiliare.it