

I VOSTRI SOLDI

Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

***Investimenti** Comprare immobili fuori Italia può avere i suoi vantaggi in termini di redditività, ma comporta anche molti rischi. Un vademecum per scegliere bene*

CASA ALL'ESTERO SENZA PASSI FALSI

	Somma totale	Livello economico	Potere politico	Offerta culturale	Qualità della vita
LONDRA	38,5	10	9	10	9,5
NEW YORK	38	10	10	10	8
PARIGI	37	9	9	9	10
PECHINO	26	8	8,5	4	5,5
HONG KONG	25	9	2	9,5	4,5
MIAMI	19,5	8	6	2,5	3
SAN PAOLO	18,5	7	5	3	3,5
MILANO	14,5	5	3	1,5	5
RIO DE JANEIRO	6,5	1,5	1	0	4

Valutazioni:

-  da 1 a 3
-  da 4 a 5
-  da 6 a 7
-  da 8 a 10

Livello economico: Pil, reddito pro-capite, occupazione, inflazione, rapporto di cambio
Potere politico: Influenza politica della comunità a livello nazionale e sulla comunità internazionale, stabilità
Cultura: Offerta culturale, livello di cultura media, integrazione sociale
Qualità della vita: Sanità, servizi e infrastrutture, clima, stabilità, criminalità

Fonte: Wire Consulting

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di Donatella C. Marino

Chi compra una seconda casa oggi preferisce una meta estera. I dati parlano chiaro: nel 2012 solo 25 mila acquisti di seconde case sono stati fatti in Italia, mentre 39.800 sono stati fatti all'estero. E il trend sembra destinato a continuare, complice la crisi, le paure sul futuro dell'euro, lo spettro della patrimoniale e la sirena dei bassi prezzi di alcune località oltreconfine. Ma comprare una casa per così dire fuori porta è davvero una buona idea, visto che tra l'altro proprio quest'anno gli acquisti di case in Italia da parte di stranieri hanno registrato un vero e proprio boom? E, soprattutto, come muoversi per non sbagliare, o almeno per limitare i rischi sempre connessi a un investimento così importante?

Perché si investe? Intanto, la prima cosa è chiarire perché si vuole comprare casa all'estero: l'investimento o l'uso personale? Oppure, ed è la maggior parte dei casi, le due motivazioni coesistono, con prevalenza

dell'una o dell'altra? «C'è chi deve spostarsi all'estero per ragioni di lavoro, chi prevede per i figli prestigiose scuole o università straniere, e chi (oltre il 30%) cerca semplicemente una seconda casa in qualche piacevole stazione turistica estera, sciistica o balneare», spiega Paola Gianasso di Scenari Immobiliari. Anche in caso di uso personale in realtà il piccolo investitore deve sapere come muoversi per concludere un buon affare, ma il gusto e il piacere personale prevarrà sull'ottica dell'investimento. Sul fronte opposto, c'è chi compra con la sola finalità dell'investimento sicuro e possibilmente redditizio: oltre il 50% degli acquirenti italiani all'estero, secondo gli ultimi dati. La casa all'estero diventa quindi interessante sia per diversificare i rischi come cassaforte nei momenti di crisi sia per ottenere un buon rendimento, in termini di ritorno da locazione e da rivalutazione futura. Chi acquista per investimento cerca quindi immobili di pregio in top location o in Paesi emergenti. «E l'acquirente che ha più successo», chiarisce Leo Civelli, amministratore delegato di Reag, «è quello che conosce la comunità in

cui intende acquistare, si tiene aggiornato sul valore degli immobili, sulla quota di superfici disponibili per l'affitto e sulle prospettive di crescita e di creazione di posti di lavoro: come vale per tutti i tipi di investimento, la performance passata o anche in corso non costituisce garanzia dei risultati futuri».

Che cosa non bisogna assolutamente fare. «Le nuove iniziative edilizie poste ai margini delle città presentano rischi troppo elevati e difficilmente quantificabili», aggiunge Civelli. Per la stessa ragione, meglio lasciar perdere le nuove mete turistiche, non consolidate e ancora non adeguatamente dotate di servizi. Attenzione anche agli edifici troppo moderni, come gli eleganti grattacieli di New York, dove l'alta redditività è solo una chimera perché gli altissimi rendimenti vengono risucchiati dai costi di gestione. Evitare anche di risparmiare sui consulenti: tanto più ci si rivolge a figure esperte, sia sul piano tecnico sia legale e tributario, meno si rischiano le brutte sorprese, specie in ordinamenti molto lontani culturalmente e giuridicamente dal nostro.

«Un altro gravissimo errore è quello di non considerare i fondamentali economici del Paese», dichiara Civelli. Senza dimenticare quello che potrà essere l'impatto del nuovo turismo: russi, arabi, cinesi e in generale asiatici sono oggi il motore di questi grossi movimenti a livello mondiale. Si calcola che nei prossimi anni il 15% della popolazione cinese, pari a oltre 200 milioni di persone, si sposterà per turismo, andando a incidere significativamente sui mercati immobiliari. Ancora più convinto è Angelo Cinel, amministratore delegato di Wire Consulting: «Determinante, per la bontà di un acquisto, è l'esame di alcuni indicatori dello stato di salute del Paese e di benessere della popolazione». In particolare Wire Consulting guarda alla stabilità e alla crescita economica (pil, reddito pro capite, disoccupazione, inflazione, tasso di incremento demografico), all'influenza politica del Paese sulla comunità internazionale, al livello di istruzione della popolazione, all'offerta culturale e più in generale alla qualità della vita, intesa come garanzia e riconoscimento dei diritti civili, assenza di criminalità, presenza di infrastrutture e di servizi pubblici e persino condizioni climatiche. Esistono però diverse situazioni che fuoriescono dal criterio dei fondamentali. «Se si investe nelle location esclusive, come il centro

(continua a pag. 55)

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONO

Estero

(segue da pag. 53)

di New York, Londra e Parigi, dove la disponibilità è limitata e le richieste arrivano da tutto il mondo, si prescinde dall'andamento socio-economico del momento».

Stati Uniti sempre in testa. Il mercato che ancora concentra la maggior quota di investimenti (oltre il 25% del totale degli investimenti italiani) è quello degli Stati Uniti, malgrado sia quasi venuta meno la duplice convenienza del crollo dei prezzi e della bassa quotazione del dollaro che avevano tanto attratto negli ultimi anni. Da quando è iniziata la crisi anche in Italia infatti spesso si guarda con maggior interesse a piazze più vicine.

«Alcune grandi città degli Stati Uniti restano tuttavia le mete più ambite», conferma Gianasso.

IL COSTO DEGLI APPARTAMENTI NELLE ZONE CENTRALI DELLE PRINCIPALI CITTÀ

Prezzo in euro/mq, escluse le punte di mercato - Aprile 2013

		Min	Max			Min	Max
Croazia	◆ Dubrovnik	1.250	2.200	Svizzera	◆ Ginevra	4.600	8.500
	◆ Koper	1.000	1.950		◆ Lugano	4.500	8.200
	◆ Pula	900	1.700		◆ Zurigo	6.000	9.800
Francia	◆ Parigi	8.000	12.300	◆ Crans-sur-Sierre	9.100	15.300	
	◆ Antibes	3.600	6.800	◆ Davos	6.600	13.400	
	◆ Cannes	8.600	17.500	◆ Kloster	7.200	15.000	
	◆ Mentone	3.800	5.700	◆ Montreux	9.000	14.600	
	◆ Montecarlo	8.700	13.700	◆ St Moritz	10.000	16.000	
	◆ Villefranche	3.500	5.100	Stati Uniti	◆ New York	6.900	15.000
Germania	◆ Berlino	3.850	4.800		◆ Boston	1.550	3.600
Gran Bretagna	◆ Londra	9.700	16.200		◆ Chicago	1.700	3.600
Grecia	◆ Atene	2.600	4.250		◆ Los Angeles	3.700	5.650
	◆ Corfù	800	3.100		◆ Miami	1.250	4.000
	◆ Creta	1.500	2.900	◆ San Francisco	2.500	4.600	
	◆ Mykonos	800	3.300	◆ Washington	2.900	4.300	
	◆ Rodi	1.200	3.300	Brasile	◆ Rio de Janeiro	1.200	4.350
◆ Santorini	1.200	3.400	◆ San Paulo		2.200	3.600	
Russia	◆ Mosca	3.000	16.000	Asia	◆ Hong Kong	10.000	27.500
Spagna	◆ Barcellona	2.950	4.000		◆ Pechino	2.850	6.350
	◆ Madrid	3.000	4.100		◆ Shanghai	3.500	8.350
	◆ Formentera	2.000	4.400	◆ Singapore	6.000	19.800	
	◆ Ibiza	1.500	3.550	India	◆ Dubai	1.300	4.400
	◆ Marbella	1.300	3.400				
	◆ Minorca	1.700	4.800				

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Scenari Immobiliari

Non ci si avventura più quindi come prima in particolari zone degli Stati Uniti, come le aree centrali o gli acquisti di ranch. Ora si cerca la certezza dell'investimento: in prima linea resta quindi New York, dove i prezzi hanno ripreso ad aumentare, i tassi sono bassi e la previsione è di una fase positiva prolungata. I prezzi sono infatti ancora al di sotto del valore effettivo e mantengono la possibilità di crescita.

Tuttavia l'offerta inizia a essere scarsa, perché i buoni investimenti son tutti solo nelle top location di Downtown Manhattan, Soho e Chelsea. Prezzi elevati, quindi, e dimensioni contenute. Ma con rendimenti elevati, sebbene estremamente variabili: dal 4 al 6% e si possono anche raggiungere valori superiori, perché ci sono società di management che gestiscono molto bene. Da tenere presente però i costi condominiali.

Altre buone mete sono Boston, Chicago, San Francisco, e soprattutto Miami. Nelle zone turistiche i rendimenti sono più elevati, in particolare a Miami Beach. Come sempre, infatti, «se è ben vero che si parla di un crollo di oltre il 50% dei prezzi, pochi ricordano che si tratta sempre di crolli nelle zone medie delle città, se non periferiche», chiarisce Gianasso, perché i cali sono sempre molto contenuti nelle zone migliori. Da ricordare che a Miami ci sono state molte ristrutturazioni di edifici Art Deco che hanno già oggi un valore molto elevato. Miami quindi interessa, malgrado resti una piazza più a rischio di New York, trattandosi di località prevalentemente turistica: «Mettendo a confronto immobi-

li di stesso livello della Grande Mela e di Miami, è la prima ad aver tenuto meglio», conclude Gianasso.

In Europa vince Londra. L'immobile in Inghilterra non piace più, ma a Londra sì, e molto. «Londra è ritenuta al momento la piazza più interessante in cui investire a livello mondiale, come risulta da un recente sondaggio condotto dai più quotati istituti di ricerca», spiega Gianasso. Mette al riparo da brutte sorprese, le rivalutazioni sono certe, il mercato locativo è ancora discretamente dinamico e interessante anche dal punto di vista della redditività.

La legislazione inglese è estremamente favorevole ai proprietari, perché è facile liberare la casa dall'inquilino. Il problema di Londra oggi sono i prezzi, più alti di New York, che aveva sentito di più la crisi finanziaria, e in alcune zone, come South Kensington e Chelsea dove l'offerta scarseggia, i valori hanno già ricominciato a salire.

Particolare cura va poi prestata agli aspetti fiscali, a seguito delle recenti modifiche in materia di acquisti immobiliari.

Sempre bene anche Parigi.

«Anche Parigi ha un mercato immobiliare interessante», spiega ancora Gianasso. Sistema trasparente, rischi contenuti, normativa favorevole, qui il legislatore ha studiato soluzioni volte a incentivare gli investimenti immobiliari, anche in ambito fiscale. Anche qui, il mercato immobiliare francese in generale ha subito una battuta d'arresto, ma non Parigi. Altri sono i criteri che guidano l'investitore in Costa Azzurra. Ma il clima piacevole, il mare,

l'ambiente naturale, i servizi efficienti ed eleganti, il fermento mondano e la vicinanza all'Italia non sono più sufficienti a sostenere il boom degli ultimi anni. L'intera zona è ormai molto sfruttata, l'offerta vicino al mare è bassa, i prezzi sono più alti e l'interesse dei piccoli investitori è di conseguenza in calo.

Occhio a Ginevra. Altro investimento sicuro e di pregio è la Svizzera: è fuori dall'euro, ha un andamento incredibilmente stabile e in alcune zone in aumento, come quelle di fronte al lago di Ginevra. Paradossalmente è proprio qui che ci potrebbe essere un rischio di scoppio della bolla, considerando la rapida salita dei prezzi, benché, trattandosi di Svizzera, c'è grande fiducia che le autorità siano in grado di tenerla sotto controllo.

Interessante Berlino. Infine, Berlino. La Germania è una delle economie più floride con un mercato sempre positivo. Berlino piace, grazie a una politica dominata dalla locazione. Il governo ha tenuto sotto controllo le crescite dei prezzi, la città è in fermento, con molti giovani, la qualità dell'edilizia è alta, nei quartieri nuovi i servizi elevati a prezzi competitivi attraggono.

Grecia ancora pericolosa.

Occasioni in Spagna. Chi compra invece per uso personale, magari come seconda casa, guarda al Mediterraneo, in zone facili da raggiungere e con il ciclo di mercato favorevole. La Grecia per esempio: è in piena crisi, i prezzi sono crollati, i proprietari locali stanno vendendo e c'è molta offerta. Attenzione

però, perché il rischio di un futuro crollo persino più consistente è ancora alto.

Quanto alla Spagna, la crisi immobiliare dovuta all'edilizia selvaggia, mutui avventati e prezzi saliti artificialmente ha generato l'attuale crollo con più di un milione di abitazioni invendute e sconti fino al 50%. «E fino al 2014 non si parla di ripresa, anzi si ritiene che caleranno ancora del 7-8%», racconta Gianasso, che aggiunge: «Possibile trovare quindi cose buone in qualsiasi zona». Ovviamente vanno fatti i soliti distinguo: «Madrid e Barcellona sono mete top, così come le isole Baleari, presentano rischi e profitto minori. Lo sconto qui è del 20% e non del 40-50%».

Opportunità in Croazia. Se si acquista per investimento una buona opzione possono essere le vie principali delle città dell'Est Europa che vedranno progressivamente consolidarsi il proprio valore nel tempo in cui le loro economie convergeranno verso quelle degli altri stati europei» spiega Civelli.

Decisamente interessante la Croazia: nel 2009 c'è stata la liberalizzazione degli acquisti degli stranieri, è un Paese in fase di sviluppo infrastrutturale ed edilizio con previsione di ingresso nell'Unione Europea e può anche offrire rendimenti interessanti. Attenzione in questi casi ai servizi e infrastrutture presenti in zona.

I valori stanno crescendo, ma va usata una prudenza molto maggiore che in altri Paesi europei, perché le società di gestione non sono sempre trasparenti e il livello di arretratezza è ancora elevato.

Resto del mondo complicato. «Noi sconsigliamo l'Estremo Oriente, malgrado la redditività buona: la legislazione è molto complessa e può non essere facile smobilizzare l'investimento e ottenere il ricavo sperato», spiega Civelli. Anche Dubai pare stia riprendendo a crescere, ma le vere mete emergenti sono il Brasile e la Russia.

Il Brasile perché l'immobiliare è in forte crescita, grazie all'aumento della classe media, al rafforzamento della moneta, gli imminenti eventi sportivi, la raggiunta stabilità politica. Ma il rischio Paese resta perché si tratta di un mercato nuovo, emergente. Anche qui poi vale il problema della scarsa trasparenza. Poi il rischio bolla: c'è stato il boom dal 2004 al 2008, ma negli ultimi due anni sembra che i prezzi si stiano stabilizzando. «C'è anche un problema specifico, qui: gli stranieri non possono acquistare terreni a meno di 100 metri dal mare», spiega Civelli. È possibile ovviamente però comprare appartamenti in condomini. Ovviamente resta il problema della sicurezza, da valutare specie nelle zone vicino agli stadi.

Infine, la Russia: Mosca è entrata nel piccolo gruppo delle mete europee ambite, con il suo 7-8% di redditività. La domanda è altissima, la circolazione veloce. Anche qui il governo è molto incentivante, ma i rischi restano alti: le licenze edilizie tortuose, la complessa procedura di valutazione dell'investimento, la corruzione, le incertezze del rublo e le forti differenze normative fra le varie regioni fuori Mosca, per esempio in termini di registrazione della proprietà. (riproduzione riservata)