

**MATTONE** L'aumento degli immobili, unito all'effetto valutario, garantisce ricche plusvalenze potenziali per chi ha comprato casa a New York, Londra o St Moritz. Ma chi vende ha poche alternative d'investimento

di Teresa Campo

## Prendi i soldi e... resta

**C**hi ci guadagna con l'euro debole? Naturalmente tutti quelli che hanno puntato per tempo su altre valute, specie se acquistando immobili e specie se in mercati real estate con buone prospettive di crescita. E qui gli italiani non sono messi male: secondi sulla piazza londinese dopo gli asiatici, e battendo i pur ben forniti russi, tra i primi in Svizzera, dove per esempio a Lugano monopolizzano il mercato con l'80% degli acquisti. Per loro oggi si spalanca la prospettiva di una doppia plusvalenza, derivante dall'apprezzamento immobiliare unito a quello della valuta locale rispetto all'euro, che in alcuni casi supera anche il 50-60%. Ma anche un dubbio analetico: vendere o mantenere l'investimento, in vista di apprezzamenti ulteriori o perché non saprebbero che altro fare? La risposta non è semplice e dipende in parte da dove, come e a quanto si è comprato, e in parte dai propri obiettivi di risparmio. Partendo dal dove, tra i mercati immobiliari cassaforte rientrano a pieno titolo quelli di Londra, New York, Miami e della Svizzera. Non a caso sono le mete dove comprano i ricchi di tutto il mondo, al punto che per alcuni si è addirittura parlato di un rischio bolla speculativa. Questi mercati hanno tutti caratteristiche comuni: liquidi, grandi, con una clientela internazionale, non solo stanno vivendo cicli immobiliari positivi e quindi in controtendenza rispetto a quello tricolore, ormai al settimo anno di crisi. Ma soprattutto hanno valute solide (sterlina, dollaro e franco svizzero), economie senza particolari incognite e non direttamente correlate all'area euro. Niente mercati emergenti

### TREND DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI IN ALCUNE CITTÀ FUORI DALL'AREA EURO

Zone di pregio - Cambio al 30 gennaio 2015 - Valori massimi, escluse le punte di mercato

	2011		2014		2015		Variaz. 2011-2015	
	Valuta locale	Euro	Valuta locale	Euro	Valuta locale	Euro	Valuta locale	Euro
◆ Londra	13.600	15.800	14.800	17.960	16.900	22.500	24%	42%
◆ New York	21.100	15.400	22.400	16.500	24.000	21.200	14%	38%
◆ Miami	6.800	5.000	8.600	6.350	9.000	7.950	32%	59%
◆ Ginevra	10.600	8.200	10.750	8.900	11.000	10.600	4%	29%
◆ St Moritz	23.200	18.000	21.100	17.250	21.500	20.700	-7%	15%

Fonte: Scenari Immobiliari

GRAFICA DI MILANO FINANZA



Tre città dove il fattore cambio sta giocando a favore: da sinistra, Londra, New York e Miami

dunque, anche se con prospettive interessanti. Non a caso nel novero non rientrano Dubai (in netta ripresa dopo il crollo di qualche anno fa) o la Cina o i Paesi del Nord Europa. «Oggi a guadagnare di più è chi ha comprato casa in Usa e Uk, mentre in Svizzera, che a differenza delle altre due non ha mai vissuto una fase di profonda caduta, gli incrementi

sono molto più modesti», spiega Paola Gianasso di Scenari Immobiliari. «Anzi, al netto della svalutazione dell'euro alcuni ci perderebbero, se dovessero vendere ora». A Londra, New York e Miami invece le plusvalenze potenziali, rispetto al 2011, vanno dal 37-38% di New York al 60% di Miami, passando per il +42% londinese». Naturalmente si parla di variazioni medie, riferite a

zone centrali se non addirittura di lusso, quelle dove di solito comprano gli stranieri che vogliono mettere i soldi al sicuro. Ma c'è a chi è andata ancora meglio. «A New York per esempio un trilocale nell'East Village pagato 1,7 milioni di dollari nel 2011, nel 2014 è stato venduto per 2,9 milioni, il 70% in più», racconta Francesco Cirillo della Vivaldi

Real Estate, «oppure, a West Chelsea, per tre camere e soggiorno si è passati da 4,2 a 6 milioni di dollari».

È giunto il momento di passare all'incasso allora, pena il rischio che l'effetto euro prima o poi si attenui? «Il vero problema però è che mancano alternative», spiega Angelo Cinel dell'immobiliare Wire Consulting. «Se non vuole spostarsi sui mercati azionari, per chi vende l'unica è quindi ricomprare nella stessa città, magari in zone che hanno corso meno, tipo Brooklyn a New York, Fulham e il West End a Londra, North Beach a Miami. Cautela invece con la Svizzera dove oggi i tempi di vendita sono piuttosto lunghi». (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su [www.milanoфинanza.it/mattone](http://www.milanoфинanza.it/mattone)