

Madrid, Berlino, Baleari l'atlante delle occasioni

Le grandi capitali, le coste della Croazia e della Spagna, le isole greche, le montagne della Svizzera. L'Europa è ricca d'occasioni per chi cerca una casa per le vacanze, ma anche per investimenti ad alto rendimento. E in Italia...

di Floriana Liuni

Dire che la crisi in Europa sia ormai alle spalle sarebbe troppo ottimistico, ma almeno nel mercato del mattone qualcosa si sta in effetti muovendo. In certi casi anche tumultuosamente, creando ottime opportunità di acquisto per chi sia alla ricerca di una seconda casa in una grande capitale ma non solo, sia a scopo speculativo sia turistico. La società di consulenza **CBRE** stima investimenti nel mercato immobiliare europeo da 37,9 miliardi di euro in totale nel primo trimestre 2014, con un aumento annuo del 18%, e una vistosa crescita in Spagna (+132%), Germania (+47%) e Francia (+37%). **Scenari Immobiliari** calcola che il 2013 si sia chiuso con oltre 40mila acquisti di italiani all'estero (+6,3% annuo). Nel mirino (oltre il 20% lombardi, seguiti da veneti e campani) ci sono soprattutto immobili di pregio, nel 45% dei casi acquistati a scopo di puro investimento su piazze importanti per tutelarsi dagli alti e bassi dell'economia.

Il 35% di chi compra casa, stima CBRE, acquista invece per uso diretto, soprattutto in località marittime.

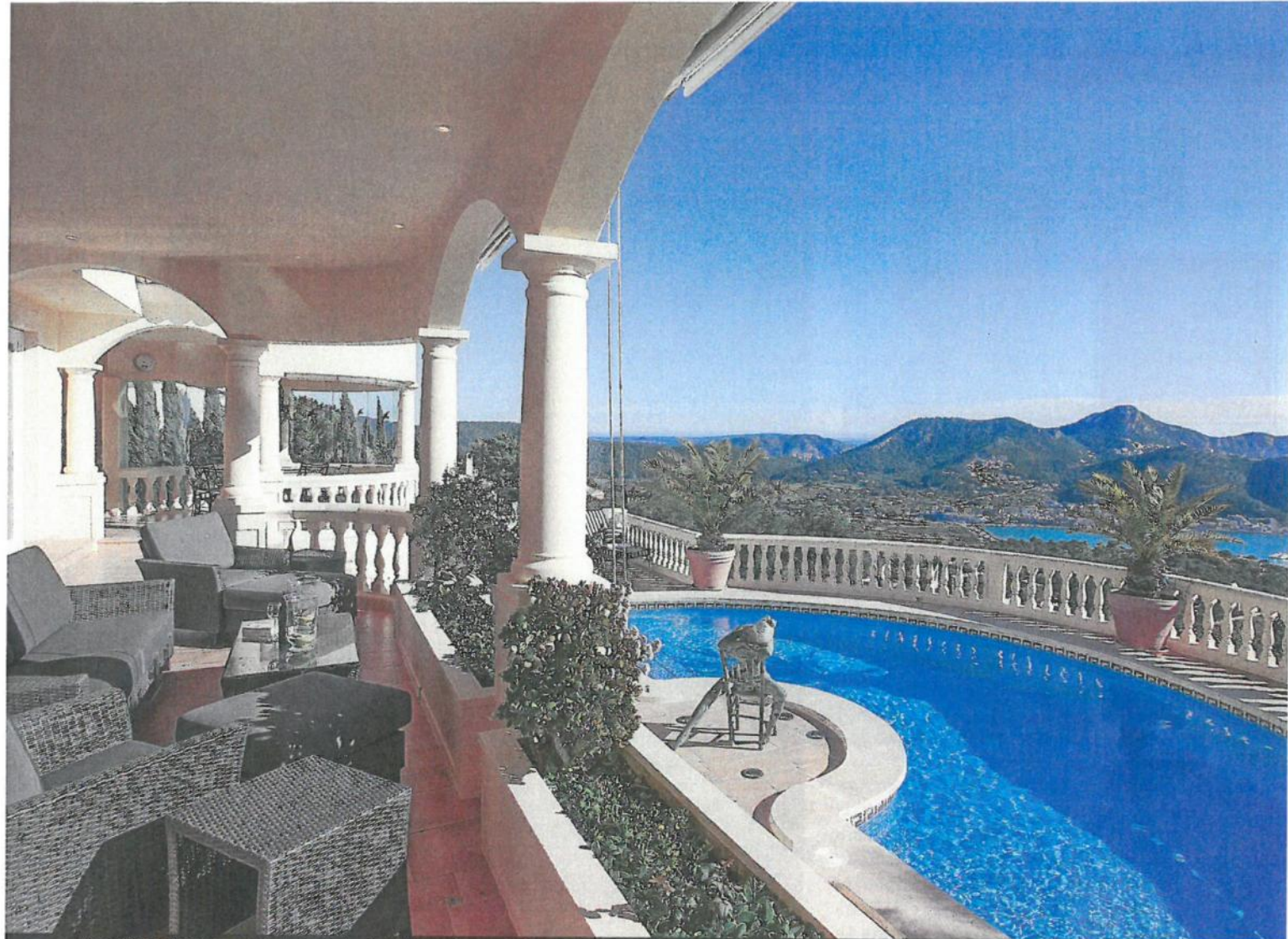
Secondo **Casa.it** l'80% degli italiani cerca in Europa appartamenti sotto i 100 metri quadri, già ristrutturati, destinati all'affitto. La domanda di immobili di pregio in città come Londra o Parigi rappresenta circa un 15%, per una disponibilità di spesa di 1,5-2 milioni di euro. Fra chi cerca immobili d'alta gamma, per **LuxuryEstate.com** (sito partner di **Immobiliare.it**), tra le mete europee preferite spiccano Londra (con il 3,4% delle richieste), Parigi (2%) e Roma (2,6%), mentre le tipologie di immobili desiderate sono prevalentemente ville e casali da non meno di mille metri quadri (il 40%), seguiti da castelli (il 25,9%), appartamenti e loft cittadini, meglio se nelle grandi metropoli (20,9%). «L'aspetto fiscale è molto importante», sostiene **Daniele Mancini di Casa.it**, «principalmente perché comprare all'estero significa non tanto non pagare

tasse, quanto accedere ad aliquote fiscali più chiare».

«Chi ha la residenza fiscale in Italia paga comunque l'Iva sulla casa all'estero», aggiunge **Angelo Cinel di Wireconsulting**, «ma può beneficiare degli accordi bilaterali con gli Stati esteri, dove presenti, per evitare la doppia tassazione, accedendo così a mercati immobiliari molto più interessanti rispetto a quello italiano e diversificando il proprio investimento. Il mattone italiano resterà stagnante per almeno altri cinque anni, quindi il nostro consiglio a chi ha denaro da investire in immobili è guardare oltre confine». Quindi, dove comprar casa in Europa?



Paola Gianasso,
responsabile
mercati esteri
di Scenari
Immobiliari



Una villa a Maiorca, nelle Isole Baleari. Nella pagina a sinistra, il centro di Berlino

Se lo scopo è acquistare una proprietà da mettere a reddito, le grandi capitali europee sono la scelta migliore. Unica avvertenza: valutare attentamente non solo l'immobile ma anche i fondamentali economici e la politica della località prescelta. Più stabilità significa meno rischi e rendimenti migliori.

LONDRA LA PIÙ DESIDERATA

Con un numero di compravendite aumentato del 40% negli ultimi due anni, Londra ha visto i prezzi degli immobili crescere a due cifre, con una prospettiva di rivalutazione che sfiora un ulteriore 25-30% fino al 2020 (stima Scenari Immobiliari). A vivacizzare il mercato è il fenomeno degli short rent, le locazioni a breve termine, molto diffuso nei paesi nordici dove è normale affittare casa anche per brevi periodi piuttosto che acquistarla. «Wireconsulting non ritiene che ci sia un rischio bolla», dice Angelo Cinel. «L'economia britannica è stabile, e il 70% degli acquisti di immobili av-

«IL MATTONE ITALIANO RESTERÀ STAGNANTE PER ALTRI CINQUE ANNI, MEGLIO INVESTIRE ALL'ESTERO»

viene in contanti, il che rende solido il mercato e duraturo il trend ascendente». A contribuire sono anche gli incentivi fiscali che attirano compratori stranieri, soprattutto arabi, russi, asiatici e italiani. Secondo **Investire Londra** (società partner di **Re/Max**), nel 2013 gli italiani sono stati la terza comunità di compratori non britannici di cosiddette prime location, ovvero immobili di valore superiore a 1 milione di sterline: 215 acquisti e una spesa totale di circa 520 milioni di euro. Gli italiani sono però anche attratti dagli appartamenti di piccole dimensioni nelle zone di Chelsea, Kensington, Belgravia e Hammersmith, e dall'area centro-orientale, riqualificata dopo le Olimpiadi. Il polo finanziario di

Canary Wharf è in pieno rinnovamento e si rivela come una delle zone che promette i margini di rivalutazione maggiori (Wireconsulting stima un +14%). Come comprendere da che parte si muoverà il mercato nei prossimi anni? «Bisogna capire come si indirizzeranno i flussi dei pendolari», suggerisce **Giacomo Gatti di Investire Londra**. «Un buon indizio sono i progetti di ampliamento delle infrastrutture di trasporto pubblico, come Crossrail, che collegherà l'est e l'ovest di Londra tra Brentwood e Reading e sta facendo lievitare in modo esponenziale i prezzi di tutte le aree interessate dal suo passaggio».

OCCASIONI A BERLINO

In Germania, negli ultimi anni si è distinta **Berlino**, città sempre più internazionale grazie al caro vita meno elevato che nel resto d'Europa, che offre occasioni di investimento interessanti a prezzi competitivi. Wireconsulting calcola che le valutazioni al metro quadro siano ►►

Giacomo Gatti,
direttore
di Investire
Londra



aumentate del 6% nel 2013 contro una media del 3% degli anni precedenti. In particolare il mercato del lusso costa circa la metà che a Londra (ma il doppio rispetto a Milano o Roma), fino a 20mila euro al metro quadro. I rendimenti sono interessanti soprattutto nel medio-lungo termine, in particolare per quanto riguarda gli affitti: si parla di circa il 4,5% annuo, secondo Casa.it. I quartieri Mitte e Charlottenburg, valuta Scenari Immobiliari, continuano a concentrare una buona percentuale della domanda di fascia alta, interessata in particolare agli attici di lusso. Zone centrali e molto vivibili quali Kreuzberg e Schöneberg hanno valori che Engel Völkers stima tra 2.500 e 7.500 euro al metro quadro. Le famiglie con bambini prediligono le aree di Prenzlauer Berg e Schöneberg, mentre i giovani si rivolgono a Friedrichshain e Neukölln. In crescita l'interesse per l'area orientale della città, per la cui rivitalizzazione il governo ha recentemente disposto lo stanziamento di importanti risorse economiche.

PARIGI RESTA UN CLASSICO

Nella capitale francese, ad attirare interessi e valutazioni in crescita sono i piccoli appartamenti nelle aree di pregio, come Place Vendôme, gli Champs Élysées, il Marais, e in generale tutti i quartieri centrali sulla riva destra della Senna. Tra i rari quartieri emergenti, si distingue Batignolles: sull'ex area ferroviaria stanno per sorgere il Tribunale progettato da Renzo Piano e una torre di 160 metri che ospiterà residenze, uffici e spazi commerciali e ricreativi di alto livello. In generale però la Ville Lumière è poco dinamica e tende a preservare i propri edifici storici, esibiti come trofeo da chi li acquista. I prezzi sono triplicati



Il quartiere di Belgravia a Londra



Nuovi edifici al Mitte, il cuore pulsante di Berlino Est

LONDRA, I CANONI DI AFFITTO MENSILE Principali zone del Centro di Londra

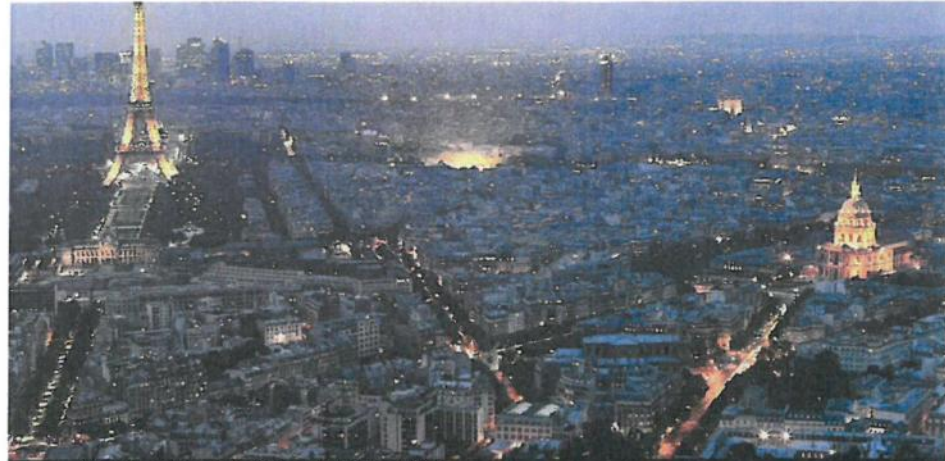


Fonte: Portale di ricerca immobiliare www.home.co.uk (Marzo 2014)

negli ultimi anni, ma siamo ben lontani dalle performance di Londra. Gli acquirenti italiani, secondo Wireconsulting, sono il 19,7% degli stranieri, attratti specialmente dai primi sei arrondissement,

che possono raggiungere prezzi fino a 20mila euro al metro quadro.

LA SVALUTAZIONE SPAGNOLA
Discorso a parte merita la Spagna, che



Veduta aerea di Parigi e della Tour Eiffel



Plaza de Cibeles a Madrid

vive anni di forte svalutazione degli asset immobiliari e ciononostante si conferma meta preferita da chi voglia accaparrarsi ottime occasioni low cost. L'interesse degli acquirenti di alto livello è sostenuto dalla recente approvazione di una legge che garantisce la residenza spagnola alle persone fisiche che investono almeno 500mila euro nel mercato immobiliare locale. Tra le grandi città, a parte **Madrid** che vede un sostanziale stallo, particolare attenzione va data a **Barcellona**, che, grazie alla sua crescente vocazione di polo universitario internazionale, sta attraendo sempre più acquisti non tanto a scopo finanziario, quanto per uso diretto. «Nell'ultimo anno i prezzi sono calati del 2-3%», segnala Cinel di Wireconsulting, «per un massimo di 4,5/5 mila euro al metro quadro negli immobili di fascia più alta. Non consigliamo ora un investimento speculativo, perché non pensiamo ci saranno rivalutazioni significative nei prossimi cinque anni, ma se si cerca una casa vacanze è il momento più adatto per acquistare».

PER CHI CERCA UNA SECONDA CASA PER LE VACANZE, LE MIGLIORI OCCASIONI IN EUROPA SONO SUL MARE

IL FASCINO DELL'EST

Una rapida occhiata ai paesi dell'Est Europa: secondo **Tecnocasa**, la capitale ungherese **Budapest** vede anni di stabilità nel mercato, con valori medi intorno ai 45mila euro e buone occasioni di investimento nei distretti centrali di Pest o sulla collina di Buda. I canoni d'affitto garantiscono un rendimento medio tra il 5 e l'8%. Leggeri incrementi di prezzo per **Cracovia**: l'antica capitale della Polonia ha visto salire le quotazioni di circa il 4% nell'ultimo anno, un trend che per ora ha portato gli immobili di maggiore qualità a sfiorare i 3.500 euro al metro quadro e che promette ulteriori rialzi nei prossimi anni.

SVIZZERA CARA, MA...

Mercato interessante si sta rivelando

LONDRA

Distretti	Prezzi di vendita appartamenti in euro/mq maggio 2014		Var. % annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
Chelsea	16.000	29.000	2,5
Notting Hill	14.000	23.000	1,8
Kensington	22.000	33.000	2,7
Clapham	21.000	28.000	3,2
Fulham	17.000	29.000	3,3
South Bank	11.000	16.000	7,5

Centro studi casa.it

BERLINO

Distretti	Prezzi di vendita appartamenti in euro/mq maggio 2014		Var. % annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
Charlottenburg	2.800	5.700	11,9
Friedrichshain	2.000	4.500	13,0
Kreuzberg	2.000	4.500	13,0
Mitte	3.800	6.200	8,8
Wilmersdorf	3.200	5.700	11,9
Zehlendorf	2.400	4.500	10,5

Centro studi casa.it

PARIGI

Distretti	Prezzi di vendita appartamenti in euro/mq maggio 2014		Var. % annua prezzi medi
	Minimo	Massimo	
4° Saint Gervais	9.500	12.000	7,3
4° Notre - Dame	8.700	12.800	4,4
6° Odéon	13.000	17.000	2,8
7° Les Invalides	12.000	18.000	6,4
8° Champs Elysées	11.000	17.500	11,9
8° Faubourg du Roule	10.000	16.000	13,6

Centro studi casa.it

quello svizzero, nonostante le recenti norme restrittive sulla concessione di mutui. Tuttavia **Ginevra**, **Zurigo**, **Berna**, **Lucerna** e **Basilea** stanno conoscendo periodi di fermento, e ancor più **Lugano** e l'intero **Canton Ticino**, sempre più oggetto delle mire dei lombardi. Per aprire un'attività in Svizzera sono infatti sufficienti quaranta giorni e circa 2mila franchi per le pratiche burocratiche, e questo costituisce un forte incentivo per chi voglia trasferirsi oltralpe. Nella città lacustre nell'ultimo biennio si sono trasferite circa 6mila famiglie italiane, in particolare nella zona di Castagnola, dove le villette vista lago sono le più richieste.

Tra le località di montagna, la zona più lussuosa, secondo Engel Völkers, si trova nell'**Oberland bernese**, dove si possono trovare chalet esclusivi da 3 a 50 milioni di franchi svizzeri. Per gli appartamenti i prezzi scendono da 8 a 50mila franchi. Se località vip come

St Moritz mostrano una fase di stallo, emergono invece zone meno conosciute come **Davos** e **Klosters**, ricche di strutture per gli sport invernali. Le ville migliori sono valutate da Engel Völkers tra i 4,5 e i 20 milioni di franchi, fino a scendere alle costruzioni più comuni, per le quali basta sborsare poco più di 1 milione di franchi.

IL MARE DELLA CROAZIA

La **Croazia**, meta sempre più glamour per gli italiani che la scelgono perché relativamente vicina e perché caratterizzata da rendimenti elevati e da buone possibilità di rivalutazione visto il prossimo ingresso del paese nell'Unione europea. In particolare, secondo Engel Völkers, ville di fascia alta sulla Riviera di Opatija con rifiniture esclusive e vista sul mare possono valere anche da 750 mila a 1,5 milioni di euro. Anche la Penisola dell'Istria attira compratori internazionali, con prezzi che hanno raggiunto i 500mila euro per le residenze più esclusive. Case vacanza sull'isola di Rab, nella Baia di Kvarner, sono particolarmente gettonate: molte sono posizionate a pochi metri sul mare e permettono viste mozzafiato sulle isole fuori dalla costa.

BALEARI ESCLUSIVE

Le coste spagnole diventano sempre più interessanti come occasione d'acquisto di seconde case di lusso low cost. In particolare, le **Isole Baleari** offrono case vacanza di qualità abbinate a una vasta scelta di divertimenti (soprattutto a Ibiza). **Maiorca** è invece più richiesta da chi cerca relax, e se da un lato diventa una meta sempre più esclusiva a causa delle restrizioni edilizie imposte dal governo, dall'altro gode di una domanda immobiliare sostenuta da acquirenti facoltosi, in particolare provenienti dall'Europa del Nord e dalla Russia, che non hanno bisogno di fare ricorso al mercato del credito. I prezzi per metro quadrato, stima Engel Völkers, oscillano dai 6.800 euro nel sud dell'isola ai 20mila nella regione intorno a Palma. Il prezzo medio di vendita di una villa di fascia alta sulla costa nel 2013 è stato pari a 5 milioni di euro.

LE ISOLE GRECHE

Per quanto riguarda la Grecia, la crisi economica che ha colpito il mercato immobiliare di **Atene**, caratterizzata dal paradosso di prezzi dimezzati e domanda ferma, non sembra invece aver colpi-



Veduta di Sankt Moritz



Saint Jean Cap Ferrat, questa villa con edificio annesso (totale 1.500 mq) è in vendita a 65 milioni di eu

to le isole che, per i tempi che corrono, godono ancora di buona salute grazie soprattutto alla grande varietà di acquirenti internazionali. I compratori italiani, secondo Scenari Immobiliari, stanno abbandonando le isole meno note, dove le possibilità di rivendita sono più limitate, per interessarsi a mete più centrali come **Creta** e **Rodi**, dove rappresentano quasi un terzo degli acquirenti totali. A Rodi in particolare, ad attrarre l'interesse verso immobili di qualità è stato il taglio della tassa sui trasferimenti dei terreni entrata in vigore nel 2014: le località più ricercate, secondo Engel Völkers, sono Lindos e le aree circostanti. Una villa con tre stanze da letto e finiture di pregio può valere tra i 4 e gli 8mila euro al metro quadro nelle migliori posizioni fino ai 2,5-6mila euro di zone secondarie ma sempre gradevoli. Le **Cicladie** e il **Dodecaneso**, secondo Wireconsulting, hanno visto un calo dei prezzi degli immobili molto più conte-

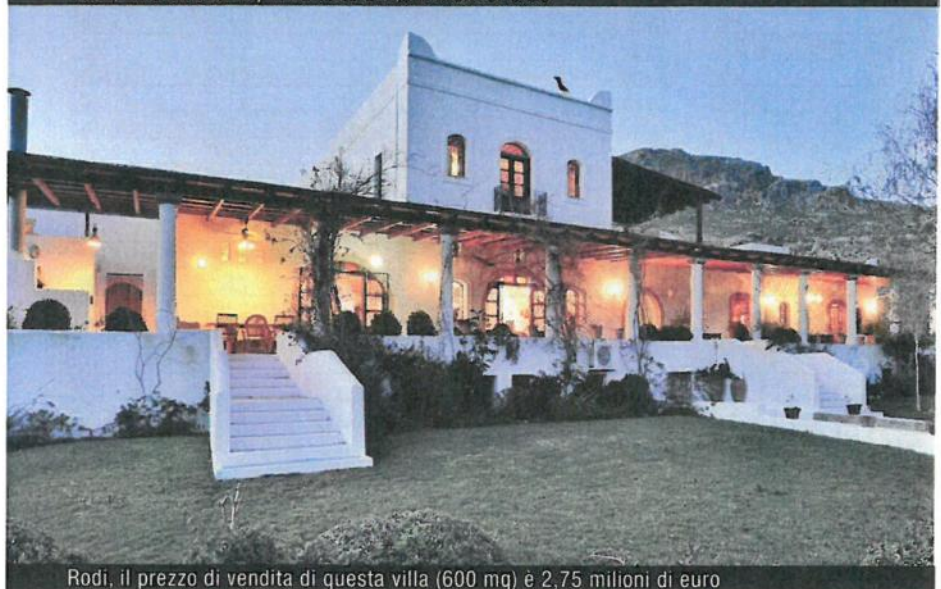
nuto rispetto alla capitale, a fronte di un'invariata presenza del turismo d'alta gamma e all'ampliamento del mercato dell'immobile di fascia alta.

I CLASSICI DEL MARE

Tra i grandi classici alcune località di mare italiane e della Costa Azzurra, dove i prezzi sono stellari con compravendite alimentate soprattutto da magnati stranieri. In **Sardegna**, per esempio, a Cala di Volpe (Costa Smeralda), per alcune proprietà di grandissimo pregio si sono raggiunti i 95mila euro per metro quadro. Mentre in **Costa Azzurra**, Engel & Völkers ha rilevato dei prezzi oltre i 70-75mila euro al metro quadro, per residenze esclusive, nella penisola di Saint-Jean-Cap-Ferrat e lungo la Croisette di Cannes. Sempre di moda Saint Tropez e Montecarlo, con immobili da 25mila euro al metro quadro, mentre luoghi godibili come Mentone e Nizza hanno mantenuto i prezzi massimi entro i



Rodi, villa di 250 mq in vendita a 1,5 milioni di euro



Rodi, il prezzo di vendita di questa villa (600 mq) è 2,75 milioni di euro



John Philipp Niemann, managing director di Engel & Völkers

realizzare buoni affari. Il **Salento**, per esempio, che offre un'ampia gamma di ville e casali di pregio, sia in zone urbane sia sul litorale, oltre ad appartamenti in borghi storici, masserie e case coloniche. Le fasce di prezzo oscillano tra gli 850mila euro e i 2,8 milioni per un appartamento vista mare a Gallipoli, fino a salire a 3,8 milioni per le ville e i casali immersi tra gli uliveti del Golfo salentino. Prezzi leggermente più bassi per Lecce, dove si possono trovare appartamenti in prestigiosi palazzi a pochi passi dal Duomo e da Porta Rudiae per 2,5 milioni di euro.

Ottime opportunità anche in **Sicilia**, dove Engel & Völkers vende appartamenti di pregio intorno agli 800mila euro nel centro storico di Trapani. Casali e rustici a Marsala, Salemi e Castellamare del Golfo possono valere da mezzo milione a 850mila euro mentre oltre il milione si va per le ville di fascia alta a Favignana nelle Egadi. I prezzi per le proprietà di lusso variano tra i 600 e i 750mila euro per un appartamento con vista su mare a Taormina, dove si possono trovare immobili di rara bellezza che arrivano a sfiorare anche i 15 milioni di euro. Altrettanto belle e di valore le ville nelle isole di Lipari e Stromboli dove non si supera il milione di euro. Si posizionano invece su una fascia di prezzo medio-alta gli immobili in località come Santo Stefano di Camastra dove un appartamento può costare circa 450mila euro.

La **Liguria** rimane un grande classico dove, secondo Tecnocasa, il segmento delle seconde case di lusso sta conoscendo un calo dei prezzi di oltre il 4%, con i massimi che superano comunque i 13mila euro al metro quadro. L'offerta non è elevata, e la domanda è esigente: si cercano appartamenti fronte mare, **PH**

IL FASCINO DELLA MONTAGNA

Nazione	Località	Minimo	Massimo	KMP	Var. % prezzi annui
SVIZZERA					
	Verbier	12.000	21.000	15.500	6,8
	St. Moritz-Celerina	11.000	19.000	15.000	6,2
	Cras Montana	13.000	24.000	17.850	7,6
FRANCIA					
	Chamonix	5.800	13.500	8.600	1,5
	Megève	6.700	13.000	8.800	2,7
AUSTRIA					
	Bad Gastein	6.200	11.500	8.500	3,8
	Lech	9.500	18.500	14.300	2,7
ITALIA					
	Cortina d'Ampezzo	11.000	16.800	135.000	1,5
	Courmayeur	8.000	12.000	8.500	-4,5
	Madonna di Campiglio	9.000	13.000	9.300	-2,2
	Selva di Valgardena	6.500	7.800	7.000	-4,0

KMP: il Key Market Price indica i valori medi di mercato più frequenti per ogni località - Elaborazioni Centro Studi Casa.it su fonti varie

9mila euro al metro quadro. La Costa Azzurra in generale, secondo Casa.it, ha visto prezzi sostanzialmente stabili o in leggero calo nell'ultimo anno. In **Corsica**, dove le zone fronte mare di Calvi, Bastelicaccia e Bonifacio non hanno su-

perato i 4.500 euro al metro quadro, rivalutandosi di circa il 2% annuo, mentre Ajaccio, Bastia e Porto Vecchio hanno visto cali intorno al 4%.

Per quanto riguarda l'**Italia** ci sono parecchie zone interessanti dove si possono

IL MARE ESTERO...

Località	Fronte Mare		Zone interne		Var. % prezzi annui
	min	max	min	max	
CROAZIA					
Pola	1.500	1.800	1.100	1.400	-2,7
Fiume	1.400	1.700	900	1.300	-3,5
Spalato	2.000	2.400	1.500	1.800	-4,2
Lesina (isola)	2.200	2.500	1.800	2.000	-2,2
Dubrovnik	2.300	3.700	1.900	2.800	-1,8
MONTENEGRO					
Budva	1.400	2.400	1.100	1.800	-3,3
Kotor Bay	3.320	5.180	2.940	3.960	-2,5
Lustica Bay	3.560	5.640	3.190	4.310	-2,8
FRANCIA del SUD					
Roquebrune Cap Martin	9.000	10.000	3.000	4.500	0,5
Cap d'Ail	8.000	9.000	6.000	6.700	1,4
St. Jean Cap Ferrat	8.000	9.200	5.000	7.000	1,6
Beaulieu	6.000	7.000	4.000	5.400	0,9
Villefranche	8.300	9.700	4.500	5.500	0,8
Nizza	6.500	7.500	3.500	4.300	-1,4
St. Laurent du Var	6.000	7.000	2.800	3.700	-1,8
Antibes	7.000	8.000	4.500	5.500	1,2
Juan Les Pins	7.500	8.200	3.500	4.500	-3,2
Cannes	9.000	11.000	3.300	4.800	-2,2
Theoule sur mer	9.500	11.500	3.800	4.800	2,8
St. Raphael	7.000	7.500	2.800	3.700	3,2
Sainte Maxime	6.500	7.500	3.000	4.300	-1,9
Port Grimaud	6.800	8.200	3.000	4.000	-1,8
St. Tropez	13.000	18.000	5.500	8.500	2,5
CORSICA					
Ajaccio	2.800	3.200	1.400	2.100	-3,6
Bastia	1.900	2.450	900	1.500	-4,3
Porto Vecchio	2.500	3.700	1.200	2.000	-2,2
Calvi	3.300	4.300	1.300	2.300	1,8
Bastelicaccia	3.000	4.300	1.700	2.500	1,5
Bonifacio	3.400	4.500	2.800	3.800	2,1
SPAGNA					
Platja d'Aro	1.500	3.500	950	1.900	-4,7
Lloret de Mar	2.200	1.800	1.100	2.100	-7,5
Cadaques	1.300	900	800	900	-4,2
Mallorca	4.000	5.500	3.500	4.500	1,7
Formentera	4.200	6.500	4.000	5.500	-3,4
Marbella	2.400	3.200	2.200	3.000	2,0
Puerto Banus	3.400	4.300	2.800	3.200	2,3
GRECIA					
Paros	2.100	2.700	1.800	2.000	-4,2
Mykonos	4.000	5.500	2.700	5.000	-3,7
Rodi	1.900	2.400	1.300	1.700	-1,8
Skopelos	1.500	2.000	1.200	1.800	-2,6
Creta	2.700	4.000	1.900	2.700	-2,9

Fonte: studi.casa.it



Portofino, un evergreen che non passa mai di moda

...E QUELLO ITALIANO

Località	Minimo	Massimo
Alassio	7.450	13.050
Amalfi	5.750	9.000
Anacapri	8.900	14.050
Arzachena	6.150	10.050
Camaioare	5.950	9.500
Capri	10.400	19.050
Castiglione Della Pescaia	5.700	8.200
Cefalu'	1.450	3.150
Chiavari	4.300	7.650
Finale Ligure	4.600	8.550
Forte Dei Marmi	7.800	14.200
Gallipoli	2.150	3.900
Ischia	4.700	8.100
Isola del Giglio	5.900	9.900
Isola d'Elba	4.850	8.950
Isole Tremiti	2.850	4.850
La Maddalena	2.150	4.450
Lerici	6.300	9.200
Lipari	3.600	6.000
Porto Cervo	6.550	10.550
Porto Ercole	4.900	8.400
Porto Piccolo	8.000	8.350
Porto Rotondo	6.150	10.050
Portofino	11.850	20.400
Portovenere	5.400	9.150
Positano	7.300	11.950
Procida	4.350	7.450
Santa Margherita Ligure	7.900	13.650
Sorrento	6.150	10.850
Sperlonga	3.900	7.600
Taormina	3.900	7.000
Vieste	1.850	3.850
Vietri sul Mare	3.400	5.100
Villasimius	1.950	3.750

Fonte: Scenari Immobiliari

con terrazzo, possibilmente con box e posto auto, e di metratura medio piccola, massimo 100 metri quadri.

I FONDI IMMOBILIARI

Infine, per chi non abbia intenzione di acquistare materialmente una seconda casa ma fosse interessato ai rendimenti generati dal mercato immobiliare europeo, esiste l'opportunità di investire in strumenti finanziari. **Matteo Cidonio di GWM Capital Advisor** segnala che

le società di investimento immobiliare quotate (Siiq) possono rendere tra l'8 e il 10% annuo, ma anche i fondi immobiliari quotati o le singole azioni di società immobiliari. «Negli ultimi due anni l'apprezzamento generale degli immobili europei, dovuto al miglioramento della fiducia sull'area euro, ha generato buone opportunità per gli strumenti di investimento», dice Cidonio. «A rivalutarsi maggiormente, grazie alla presenza di fondi americani e asiatici, sono gli

immobili di pregio in città di primaria o secondaria grandezza, come Londra e Parigi, ma anche Milano e Roma. I fondi immobiliari sono acquistati soprattutto da buyer istituzionali, che puntano a un investimento prudenziale per diversificare gli asset, ma sono disponibili strumenti anche per il mercato retail. Investire in fondi immobiliari conviene: la maggiore tassazione è infatti compensata da performance solitamente migliori del mattone tout court.

