

Destinazione Dublino

L'incertezza legata alla Brexit contagia l'isola verde
I fondamentali del mercato immobiliare restano però buoni

DI LUIGI DELL'OLIO / @LuigidellOlio



Se l'Italia è il fanalino d'Europa sul fronte della crescita, con il Pil che dovrebbe chiudere l'anno sostanzialmente in linea con il 2018 (+0,1%), l'Irlanda è la locomotiva del Vecchio Continente, con la Commissione Ue che vede un progresso anno su anno nell'ordine del 5,6%. "Anche se l'Irlanda risente dell'incertezza legata alla gestione della Brexit, il mercato immobiliare conserva buoni fondamentali che fanno dell'isola verde una delle opzioni da considerare in ottica

d'investimento", racconta **Angelo Cinel**, amministratore delegato della società Wire Consulting.

Lo scenario

Dublino è sicuramente una tappa obbligatoria per chi vuole passare una vacanza in Irlanda. Il principale aeroporto dell'isola si trova a pochi chilometri dal centro, mentre la capitale dell'Irlanda si trova sulla costa est e ne è il suo principale traino economico. "La città, che conta più di 1,3 milioni abitanti, è il punto di

riferimento della cultura, della storia, del divertimento, del turismo e degli affari del Paese", racconta Cinel, che con la sua società di consulenza segue la clientela italiana e internazionale negli investimenti immobiliari. Fino allo scoppio della grande recessione, l'Irlanda era soprannominata "**la tigre celtica**" poiché aveva vissuto vent'anni di boom economico senza precedenti che portano alla ribalta il paese nord-europeo. Una parte consistente di questo boom era legata al

settore immobiliare: fra il 1991 e il 2007 il prezzo medio di una casa è cresciuto da 67mila a 334mila euro, un dato superiore perfino a quello della Spagna, paese in cui si stava sviluppando un'enorme bolla immobiliare.

Capitale a caro prezzo

Negli ultimi anni, un numero sempre maggiore di report ha posto Dublino fra i primi posti in Europa per costo dell'abitare. In una prima fase, ricorda Cinel, a trainare la

Tra il 1991 e il 2007 il prezzo medio di una casa è cresciuto da 67mila a 334mila euro, un dato superiore perfino a quello della Spagna

crescita dei prezzi è stato il rapporto sbilanciato fra la domanda e l'offerta di abitazioni a seguito del collasso del settore delle costruzioni durante la crisi. Successivamente, i prezzi degli immobili hanno ripreso a salire velocemente. Un rapporto del Fondo Monetario Internazionale ha rilevato che negli ultimi 5 anni i prezzi delle case sono saliti in media del 10% all'anno. Dopo la progressiva riduzione dell'edilizia popolare a partire dagli anni '80, la maggior parte della popolazione è in balia del mercato privato. Nella capitale i prezzi delle case hanno visto il più grande aumento fino a toccare stime del 12,9%. I prezzi degli immobili residenziali a livello nazionale sono aumentati del 3,3% per cento negli ultimi 12 mesi. Le ultime cifre mostrano che il prezzo medio di una casa a livello nazionale è di 245mila e 370mila a Dublino. Le cifre mostrano anche che la più alta crescita dei prezzi delle case nella capitale è stata nel sud di Dublino e stando alle statistiche ci si aspetta una crescita del 6% nel 2020 e del 7% nel 2021. Inoltre, a causa delle crescenti difficoltà nell'ottenere un mutuo, molte famiglie si sono riversate sugli **affitti**, i cui canoni sono saliti velocemente, superando i livelli toccati durante l'era della Tigre. Con l'incertezza economica

notevolmente aumentata di recente a causa delle maggiori preoccupazioni legate alla Brexit, il mercato immobiliare irlandese sta affrontando un periodo di stasi.

Prospettive stabili

La crescita dei prezzi delle case in Irlanda sta rallentando rapidamente, proprio in ragione delle perplessità che circondano il fenomeno della Brexit. I valori degli immobili residenziali sono aumentati di un modesto 0,9% durante l'anno fino al secondo trimestre del 2019, un netto rallentamento su base annua dell'11,46% rispetto all'anno precedente. In effetti, è stata la crescita più bassa dal secondo trimestre del 2019. Durante l'ultimo trimestre invece, sono nuovamente aumentati dello 0,40%.

Nelle altre grandi città, si registrano aumenti annuali dei prezzi medi di poco inferiori al 3% a **Cork** (281.262 sterline) e Galway (296.598) e di circa il 5% nelle città di Limerick (201.872) e Waterford (181.402 sterline). Si prevede quindi una nuova fase dove, dopo anni di forte crescita a causa della successiva crisi, il mercato raggiungerà un equilibrio sostenibile. Uno scenario che crea le condizioni per un investimento di lungo periodo come quello nel mattone. ▶