

Regina delle Cicladi

Mykonos è una delle piazze europee più interessanti per investire nel mattone. Merito di un grande appeal internazionale e di un potenziale inespresso.

DI CENTRO STUDI WIRE CONSULTING

L'attitudine internazionale, il relativo "isolamento" e un ampio potenziale di rivalutazione ancora inespresso rendono Mykonos un mercato quasi a sé stante. Sono questi alcuni dei fattori che, uniti al clima da dolce vita e a un livello di servizi altissimo, ci spingono a considerare Mykonos una delle destinazioni europee più interessanti nell'ottica di un investimento immobiliare fuori dal territorio italiano.

Overview sul mercato ellenico

Approfittando della forte svalutazione degli immobili in **Grecia** (-43% tra il 2008 e il 2017), molti investitori internazionali hanno differenziato il proprio

portafoglio immobiliare con l'acquisto di un immobile nel paese, chi per uso personale, chi in un'ottica più speculativa. Una delle piazze che hanno risentito maggiormente della crisi, fra le prime location, è stata **Atene**, in cui ancora oggi si acquistano immobili in zone centrali a meno di duemila euro al metro quadrato. Isole meno note hanno altresì registrato un forte numero di acquirenti per lo più di seconde case.

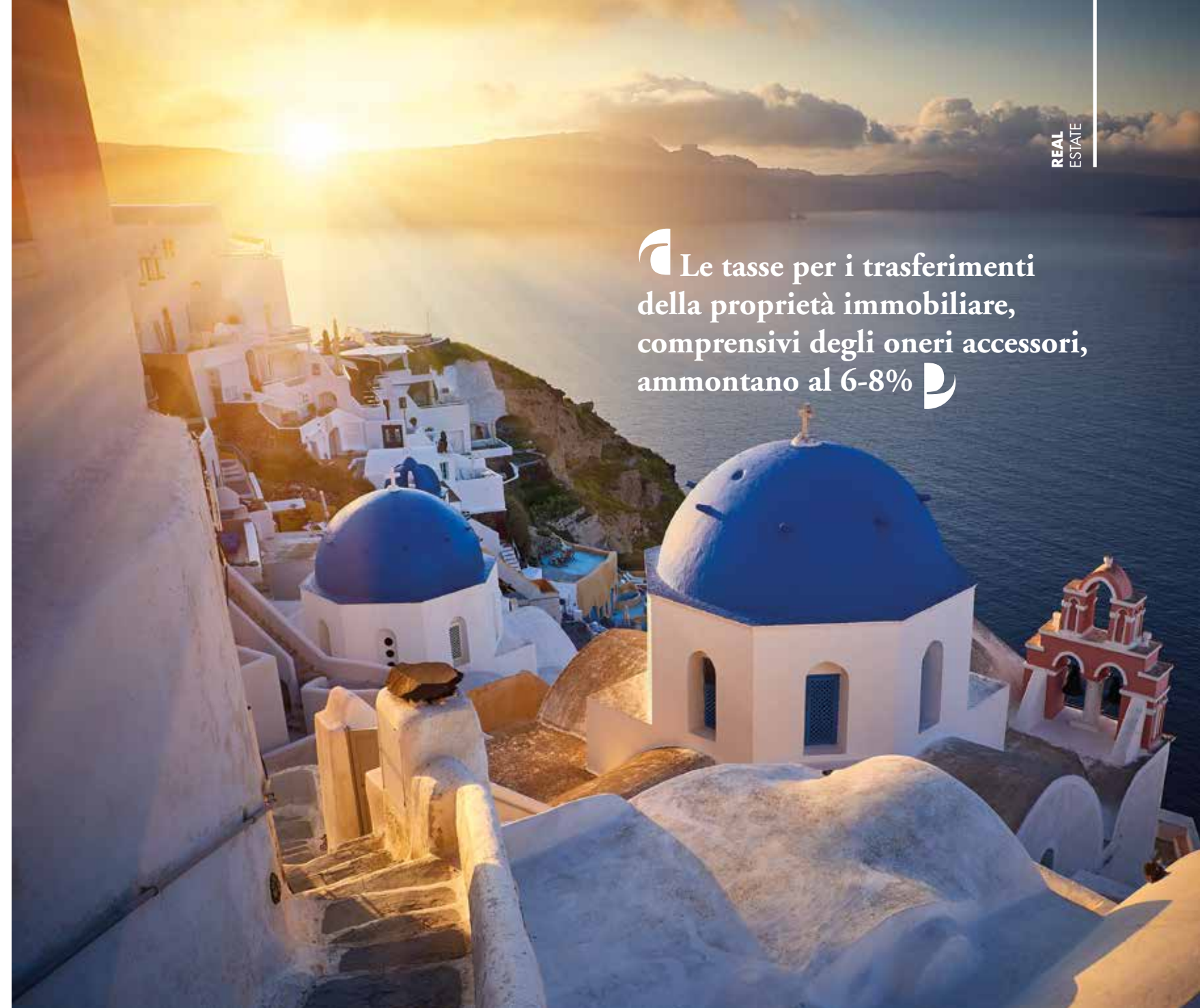
Rischio paese attenuato

Gli investitori più esperti hanno invece puntato sulle mete più note e internazionali, in primis Mykonos, in cui il rischio-Paese è ridotto

ai minimi termini. Quest'ultima continua la sua corsa registrando record su record. Quanto agli acquirenti, il 34% è la quota dei locali, l'altro 66% fa riferimento a buyer internazionali con una forte presenza di acquirenti italiani, arabi, inglesi e americani. Questo dato assume un rilievo ancora maggiore considerando che fra i compratori locali si annoverano investitori stranieri che hanno scelto Mykonos per porre la loro residenza.

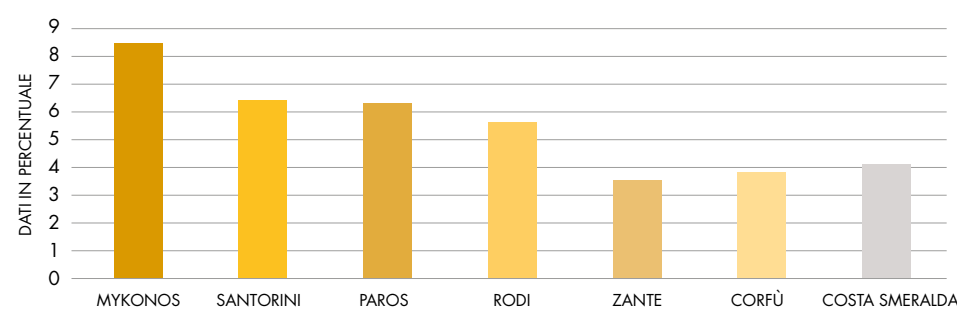
Redditività e rivalutazione

Il **turismo** è la forza di questa isola. Il 2018 ha chiuso con oltre 2,7 milioni di presenze registrate eleggendola la Regina delle Cicladi. Un'offerta di servizi sempre più ampia, una qualità della vita altissima spingono ad aumentare il tempo di permanenza sull'isola, con l'ambizione della municipalità locale di renderla una meta in cui vivere tutto l'anno. Nuove rotte marine e aeree agevoleranno ulteriormente la connessione fra l'isola e le principali città europee. Quella che può apparire una **febbre speculativa** dettata dalla fama di Mykonos, è in realtà la fase



Le tasse per i trasferimenti della proprietà immobiliare, comprensivi degli oneri accessori, ammontano al 6-8%

RENDITA ANNUALE MEDIA PER LOCALITÀ



Centro studi Wire Consulting

intermedia di una crescita poderosa del mercato. I prezzi sono giustificati da solidi fondamentali che si sommano a una forte domanda di immobili, a un'offerta limitata degli stessi dovuta alle difficoltà nell'ottenimento di nuovi permessi di costruzione, a una **redditività da locazione** superiore all'8%. Questo è un dato record nel panorama europeo e nel futuro prossimo non è

destinato a diminuire, anzi stimiamo un incremento medio dei valori di un 10% l'anno per i prossimi tre-cinque anni.

Uno sguardo alla fiscalità

Il processo di acquisto è piuttosto semplice. Le tasse di trasferimento della proprietà ammontano al 3% circa. Se consideriamo anche le spese notarili, la tassa di registro

dell'immobile e la mediazione, il tutto non supera il 6-8% del valore della proprietà.

E consigliabile l'acquisto **come persona fisica**, che non è soggetta a tasse sulle plusvalenze e con scaglioni di tasse sul reddito più bassi rispetto alla persona giuridica, anche se è difficile generalizzare. Per questo motivo consigliamo un'analisi caso per caso.