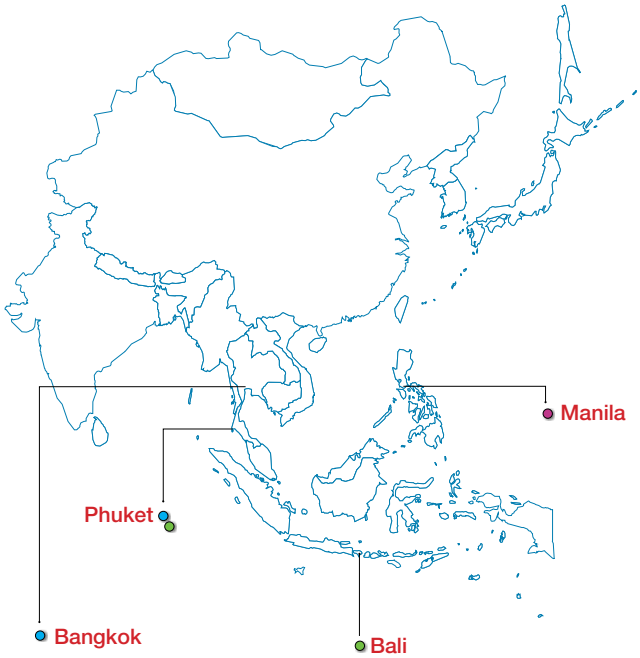
Sogno orientale

Thailandia, Indonesia, Filippine: la crescita post-crisi favorisce il mercato immobiliare con tante offerte interessanti

A cura di Olivia Vennari

Nell'immaginario collettivo "paradiso esotico" significa spiaggia bianca come borotalco, mare cristallino, raffinate sistemazioni pieds dans l'eau dove meditare nell'incanto tropicale. Tutto vero. Ma il rischio, condizionati dai luoghi comuni su queste location straordinarie, è quello di perdere la vera essenza dei luoghi. Uno diverso dall'altro. **Thailandia**, **Indonesia**, **Filippine** sono solo alcune realtà di straordinaria bellezza dove è sempre più crescente il desiderio di investire in immobili, sia da mettere a reddito sia per viverci, specialmente in alcuni periodi dell'anno. **Angelo Cinella**, amministratore delegato di **Wire Consulting** (www.wireconsulting.it), importante realtà italiana specializzata in servizi di consulenza dedicati a chi vuole acquistare un immobile all'estero o investire nel real estate internazionale, a proposito del mercato immobiliare in Thailandia e Filippine afferma che dal periodo post-crisi il mercato immobiliare thailandese ha subito variazioni significative, con un ampio range di volatilità. Tuttavia, nel complesso la spinta è stata di forte crescita sia in termini reali che in termini nominali. L'espansione dell'immobiliare è sostenuta da una solida e rapida crescita economica, che sta portando a un significativo incremento del potere d'acquisto locale. Il mercato immobiliare filippino è molto vasto, ma l'investitore internazionale può averne una panoramica utile analizzando l'andamento di **Manila**, la capitale, e **Makati**, la città finanziaria. Qui la crisi non è stata sofferta eccessivamente in termini assoluti, ma in termini di crescita il mercato è passato da un **+12,7% del 2007** ad un **-2,4% del 2009**. Dal 2010 i prezzi hanno cominciato a salire vertiginosamente raggiungendo a fine 2017 i **3.269 euro al mq (+9,7%)**. Significativi sono gli andamenti delle zone più hot della Thailandia, la capitale **Bangkok** e la meta turistica per eccellenza, **Phuket**. In entrambe le zone la variabilità dei prezzi è elevata. Considerando le zone di maggior interesse a Phuket il prezzo medio è di 2.850 euro al mq e a Bangkok di 3.000 euro al mq. I prezzi sono costantemente cresciuti nell'ultimo decennio, tuttavia dal **+9%** segnato dal mercato nel **2012** c'è stato un processo di rallentamento fino al **-2% del 2016**. Nel 2017 il mercato sembra in una momentanea fase piatta segnando un **+0,5%**. Nelle Filippine dal 2009 il mercato è soggetto a una continua fase di crescita, essendo

Qui, una piscina fronte mare a **Phuket**, in **Thailandia**. Appartiene ai condomini di lusso di **Bayview Paradise**, in una zona esclusiva di **Patong Hill** (pag. 174)



- Prezzi alti
- Prezzi medio-alti
- Prezzi interessanti

sottoposto a incrementi a doppia cifra. A trainare il mercato è stato il segmento dei condomini che, nonostante la notevole attività costruttiva, hanno raddoppiato il proprio valore toccando i **3.200 euro al mq**. Probabilmente, a causa del pressante aumento nell'offerta di nuove abitazioni, nel 2018 si entrerà in una fase stazionaria. Si stima che i nuovi appartamenti disponibili nel 2018 supereranno le 26.000 unità nell'area di Manila, da un ammontare record nel 2017 di 10.300 unità. **Gemma Bruce** di **The Viewing** (www.the-viewing.com) con sede a **Londra**, parlando della Thailandia, dice: "Gli acquirenti preferiscono una seconda casa di lusso in Thailandia da utilizzare un paio di volte all'anno e quindi le proprietà di grande interesse sono quelle che hanno un buon potenziale per generare reddito e per questo stiamo incontrando molte società immobiliari che offrono pacchetti d'investimento con un ritorno di affitti garantiti". **Giuseppe Forina** della società **Italnova** con sede in Bangkok (www.italnova.com) conferma il trend: "Stando alle statistiche di agenzie che controllano il mercato immobiliare internazionale, la Thailandia risulta una delle destinazioni più gettonate da investitori stranieri interessati all'acquisto di appartamenti, sia a **Bangkok** che nei complessi residenziali turistici. Negli anni passati, il rischio di una situazione politica instabile aveva in parte rallentato il flusso di stranieri interessati a investimenti nel settore; oggi la situazione è migliorata, il governo in carica ha impostato un'economia mirata allo **sviluppo delle imprese** con programmi innovativi di alta tecnologia, che porteranno alla produzione di prodotti e servizi qualitativamente appetibili". E conclude: "In Thailandia i cittadini stranieri non possono intestarsi proprietà immobiliari quali town-house, ville, locali commerciali, possono però acquistare e intestarsi appartamenti in unità condominiali senza alcun limite di valore. Per questo il numero di appartamenti intestati a cittadini stranieri è molto elevato, in particolare per appartamenti di ottima qualità, arredati in stile occidentale con servizi e accessori di alto livello. Nonostante gli impedimenti, una buona parte di stranieri ha investito anche in strutture immobiliari quali **ville** e **cottage**, intestando la proprietà a una società con alte quote di partecipazione oppure contraendo un contratto leasing della durata di massimo 90 anni".