

**Le vie per il rilancio**  
LE REGOLE PER GLI IMMOBILI

**Prezzi convenienti.** Anche se il valore medio cala lo shopping toccherà 4 miliardi nel 2009

**Obblighi fiscali.** Dichiarazioni dei redditi con indicazione dei proventi

# La casa all'estero va di moda

## In sei mesi dichiarati 14.500 acquisti (+15%): dal 1992 sono 300mila

**Enrico Bronzo**  
MILANO

Sono 300mila le case acquistate dagli italiani dal 1992 - da quando l'ufficio studi di Scenari immobiliari rileva il dato - a oggi, per un valore stimato pari a una quarantina di miliardi, senza contare le rivalutazioni. Difficile se non impossibile dire quante siano in assoluto oggi, anche perché sfugge la fetta di abitazioni non dichiarate oppure con intestazioni di società. La percentuale complessiva delle unità situate nei paesi Ue ammonta comunque all'80% a fronte di quelle extra-Ue che presentano dei problemi di regolarizzazione (si veda l'articolo accanto).

### AL PRIMO POSTO

Dal 2007 Usa destinazione principale degli investimenti immobiliari dopo anni di dominio di Francia e l'acuto 2006 della Spagna

### IN CONTINUA CRESCITA

La Grecia negli ultimi sei anni è l'unico paese che ha visto aumentare ogni 12 mesi il numero di compravendite, salendo dal 3 al 13% del totale

Quel che è certo è che la tendenza ad acquistare all'estero sta aumentando: nel primo semestre 2009 gli italiani hanno comprato oltre frontiera 14.500 immobili residenziali, il 15% in più rispetto ai primi sei mesi 2008. Secondo gli operatori (autorità dei diversi paesi e organizzazioni degli operatori immobiliari locali), la seconda parte dell'anno dovrebbe registrare un andamento ancora più brillante e portare a 35mila il numero delle compravendite - tra prime e seconde case, escluse quindi le altre destinazioni - pari a un incremento del 19,4% rispetto al 2008. Calcolando un acquisto medio intorno a 15mila euro, il 2009 si dovrebbe

chiudere con un investimento complessivo di circa quattro miliardi di euro. «Si tratta di una cifra inferiore rispetto all'anno precedente - precisa Breglia - in quanto, a fronte dell'aumento del numero di acquisti, è in netto calo l'investimento medio». Le famiglie sono attente all'andamento dei vari mercati e cercano occasioni convenienti, valutando con attenzione cali dei prezzi e aspetti valutari.

### Usa avanti tutta

Gli Stati Uniti (26% del totale acquisti) continuano ad attirare l'interesse di un elevato numero di italiani, grazie all'effetto combinato della flessione dei prezzi delle case e della forza dell'euro rispetto al dollaro. La località più richiesta è Miami, anche perché i prezzi hanno registrato un calo medio del 35% rispetto all'anno scorso, con punte fino al 50%. Sono invece in calo gli acquisti a New York, dove le quotazioni restano elevate. La Grande Mela continua a concentrare comunque la larga maggioranza degli acquisti di alto livello. E le famiglie che possiedono una cifra limitata mostrano un interesse crescente verso l'acquisto di una o più camere di albergo con la formula *condo-hotel* (camere in vendita con la possibilità di avere un reddito e insieme l'opportunità di soggiornarvi in periodi determinati), ormai diffusa in tutte le città più importanti.

### Europa, bene Spagna e Grecia

Il forte calo dei listini in Gran Bretagna, accompagnato anche qui da una perdita di valore della sterlina, ha comportato un ritorno degli acquisti (5% del totale) sia a Londra, con particolare concentrazione nel quartiere di Notting Hill, sia nelle città di medie dimensioni, quali Birmingham e Manchester. In Irlanda, sono in aumento gli acquisti a Dublino, una delle città più penalizzate dalla crisi e, dunque, più ricca di occasioni.

Il 2009 segna la diminuzione

degli acquisti in Francia (8%), e soprattutto per le località di pregio della Costa Azzurra. Nel primo semestre 2009, invece, sono stati acquistati numerosi mini-appartamenti nelle zone centrali di Parigi, con riferimento ai quali i prezzi sono in calo: si possono affittare facilmente per ricavare un buon reddito.

Dopo un periodo di flessione, aumentano al contrario gli acquisti nelle località sul Mediterraneo, soprattutto in Spagna (19%) e Grecia (13%). Il mercato spagnolo è stato colpito duramente dalla crisi economica e immobiliare e i prezzi nelle principali località turistiche sono calati vistosamente. Gli italiani, oltre che nelle due città più importanti, acquistano soprattutto sulla Costa del Sol e nelle Baleari, con particolare concentrazione a Ibiza e Formentera.

Il boom delle isole riguarda anche la Grecia, dove gli acquisti delle famiglie italiane sono diretti in larga maggioranza nelle Cicladi e nel Dodecaneso. Il numero più elevato di contratti si registra a Mykonos e Rodi, mentre cresce l'interesse per Paros, che presenta un'offerta competitiva. In aumento gli acquisti in Turchia, concentrati quasi esclusivamente nella zona di Antalya.

### Voglia di Sud America

«Tra i Paesi extra-europei - conclude Breglia - è in netto calo l'interesse per Dubai, dove le quotazioni sono scese vistosamente, la qualità di molti progetti è scadente e, dunque, si rischia di andare incontro a una scarsa rivalutazione o, addirittura, a una svalutazione nell'arco di pochi anni». Le prospettive provenienti dai campionati di calcio del 2010 hanno invece dato impulso al mercato del Sud Africa. Nel 2009 sono infine aumentati gli acquisti in America Latina, con una crescita d'interesse per Brasile e Argentina. Così come, ai Caraibi, per Santo Domingo e Cuba.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## In numeri

### 300 mila

**Le case acquistate all'estero dagli italiani**  
Dal 1992, l'equivalente della provincia di Varese (capoluogo compreso)

### 40 miliardi di euro

**Il valore dell'investimento complessivo oltrefrontiera**  
Questo ammontare, stimato per gli immobili acquistati dal 1992 a oggi, non calcola la rivalutazione

### 33%

**Le case comprate in Francia dal '92 sul totale acquisti all'estero**  
I tanti immobili comprati tra Costa Azzurra (nella foto il porto di Fontvieille, a Monaco) e Parigi, sono favoriti, oltre che dall'appeal dei luoghi, al ruolo svolto dalle banche come intermediarie:

### 19%

**La crescita di acquisti all'estero**  
Da parte di italiani nel 2009

