

COMUNICATO STAMPA

**ANNO RECORD
PER GLI ACQUISTI DI CASE ALL'ESTERO**

**UNA CITTA' COME VARESE
OLTREFRONTIERA**

**40MILA COMPRAVENDITE:
PIU' 13,7 PER CENTO IN UN ANNO**

Roma, 19 luglio 2012

Mentre il mattone italiano piace meno, quello estero è in pieno boom. Secondo le stime di Scenari Immobiliari a fine anno gli italiani avranno comprato oltrefrontiera circa 40mila case, in pratica una "città" grande come Varese o Grosseto.

Nel primo semestre 2012, sulla base dei dati raccolti presso gli operatori nei vari Paesi esteri, gli italiani hanno comprato circa 15.500 appartamenti, con un aumento del 16,5 per cento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Il flusso di acquisti è previsto continuare anche nei prossimi mesi e la stima per la fine anno è di un aumento del 13,7 per cento, avvicinandosi al numero record di 40mila.

Si conferma così il "sorpasso" delle seconde case all'estero rispetto a quelle in Italia (circa 30mila stimate nel 2012). A spingere verso l'acquisto estero c'è la maggiore offerta sul mercato - soprattutto nell'area del Mediterraneo - e prezzi bassi. Inoltre incidono sicuramente la fiscalità penalizzante in Italia. In molti Paesi esteri inoltre è possibile avere mutui a tassi vantaggiosi. L'acquisto medio all'estero si aggira intorno ai 110mila euro.

Sono in calo gli acquisti per investimento, concentrati nella fascia di alto livello delle città di maggior pregio, con una grande attenzione verso la redditività. Il compratore-tipo italiano, invece, è a caccia di occasioni nei Paesi dove la crisi ha fatto crollare le quotazioni. L'attenzione si rivolge verso le residenze a basso costo, in località gradevoli dal punto di vista ambientale e facilmente accessibili attraverso i collegamenti aerei low cost.

Per quanto riguarda la provenienza degli acquirenti, continuano a dominare le famiglie lombarde e venete, ma c'è un aumento dei compratori provenienti dal sud.

Le informazioni relative agli acquisti degli italiani all'estero sono state raccolte ed elaborate da Scenari Immobiliari presso le autorità dei diversi Paesi e dalle organizzazioni degli operatori immobiliari locali. Gli acquisti analizzati riguardano solo le residenze, prima e seconda casa, e sono escluse le altre destinazioni.

Nella fascia di alto livello, il primo semestre 2012 ha registrato un vero e proprio boom degli acquisti a **Londra**, dove gli italiani hanno superato i russi quanto a numero di transazioni e sono al primo posto tra gli investitori stranieri. Una parte della domanda proviene dalle famiglie che si trasferiscono nella capitale inglese, ma Londra è considerata un rifugio sicuro anche da coloro che acquistano una seconda casa per allontanare i capitali dall'area euro, grazie ad un mercato immobiliare in crescita e al dinamismo del mercato locativo, che garantisce un rendimento elevato. L'interesse per la città è alimentato anche dall'effetto Olimpiadi. La domanda di appartamenti si concentra nelle zone centrali più famose, quali Mayfair e Chelsea, mentre la richiesta di case monofamiliari si rivolge verso Holland Park e, soprattutto, Knightsbridge e Kensington. In queste zone la domanda italiana rappresenta circa i tre quarti del totale. In aumento l'interesse per il quartiere centrale di Maida Vale, denominato la "piccola Venezia" per i suoi canali. Al di fuori della capitale, l'interesse per la Gran Bretagna è stabile e si concentra nelle città universitarie più importanti, **Oxford** e **Cambridge** e, in misura minore, **Birmingham** e **Manchester**.

L'interesse per gli **Stati Uniti** è calato perché molte famiglie italiane hanno comprato negli ultimi anni e le quotazioni sono in fase di ripresa in molte città. Gli italiani, comunque, sono al quarto posto tra gli acquirenti stranieri negli Stati Uniti, dopo inglesi, tedeschi e francesi. A fronte di una flessione complessiva, emerge un sensibile aumento degli acquisti a **New York**, dove però è in calo il valore medio dell'investimento. Infatti è in diminuzione la domanda di appartamenti di lusso nell'Upper Side, nei pressi di Central Park, a favore dei piccoli edifici di Downtown e Midtown con un numero limitato di servizi e costi di gestione più contenuti. A Midtown i quartieri più richiesti sono West Village, Soho, Chelsea, Gramercy e Nolita, mentre è in forte aumento il numero di

acquisti nel Financial District. Dopo New York, la località preferita dagli italiani è **Miami**, dove i prezzi sono dimezzati rispetto alle punte di mercato del passato, seguita da **Los Angeles**, **San Francisco** e **Chicago**. Si conferma l'interesse per le abitazioni di piccole dimensioni nelle città universitarie, soprattutto **Cambridge**, **New Haven** e **Boston**. Si possono locare facilmente e si hanno rendimenti interessanti.

La volontà di mettere al sicuro i capitali sostiene l'interesse degli italiani per la **Svizzera**, dove il numero di acquisti realizzati negli ultimi sei mesi è stabile rispetto all'anno scorso. Il Paese è caratterizzato da un'economia solida, un mercato immobiliare dinamico e dalla presenza di qualità edilizia e servizi di alto livello. L'ostacolo è rappresentato dai prezzi elevati. La domanda delle famiglie che si trasferiscono in Svizzera per lavoro è concentrata a **Ginevra** e **Zurigo**, mentre sono in crescita gli investimenti a **Lugano**, favorita dalla vicinanza all'Italia e dalla lingua. Tra le località turistiche la percentuale più elevata di acquisti si concentra in **Engadina**, dove acquisiscono un peso sempre maggiore **Zuoz** e **Celerina**, e nel **Vallese** dove, accanto alla famosa **Crans Montana**, sono in aumento gli investimenti a **Zermatt** e **Verbier**.

In sensibile calo gli acquisti in **Francia**, soprattutto nelle stazioni turistiche, sia estive che invernali, a causa di prezzi elevati a fronte di un'offerta scarsa. Stabile il flusso di acquisti a **Parigi**, con forte concentrazione nelle zone centrali più prestigiose e nel Quartiere latino. La larga maggioranza della domanda si concentra sui mini-appartamenti. Il quartiere più richiesto nel primo semestre del 2012 è stato Marais. Si conferma il trend ascendente in **Corsica**, dove le quotazioni sono nettamente inferiori rispetto alla Riviera Francese.

In aumento gli investimenti a **Berlino** (unica località tedesca), che rappresentano oltre il due per cento del totale, grazie ad un'offerta di buon livello a prezzi decisamente più bassi rispetto alla media europea. A parità di qualità, si calcola un quinto rispetto a Londra, con ottime prospettive di rivalutazione nei prossimi anni. Le famiglie italiane acquistano in larga maggioranza appartamenti, soprattutto mono e bilocali che poi mettono a reddito. La domanda di alto livello si rivolge alla zona centrale, Mitte, che ospita gli edifici storici e le case dei vip, come Brad Pitt e Angelina Jolie, o a Charlottenburg, dove è abbondante l'offerta di residenze individuali. Coloro che cercano un ambiente dinamico, ma nello stesso sofisticato, si rivolgono all'area settentrionale nel quartiere di Prenzlauer Berg, famoso per la presenza di ristoranti, locali e piccoli negozi caratteristici. Prezzi un po' più bassi a Kreuzberg, uno dei centri culturali della città, Friedrichshain, quartiere alla moda che attira i giovani, Treptow e Pankow, dove hanno comprato casa alcuni personaggi dello spettacolo. La zona a maggiore potenziale di rivalutazione, invece, è Wedding, in quanto i prezzi sono destinati a salire in seguito alla chiusura dell'aeroporto di Tegel.

Tuttavia, la percentuale maggiore di famiglie è in cerca di affari nei Paesi in cui le quotazioni sono crollate negli ultimi anni, primi fra tutti Spagna, Grecia e Irlanda.

In **Spagna** il calo della domanda e le difficoltà economiche di molti proprietari hanno visto l'immissione sul mercato di un'offerta senza precedenti, con conseguente crollo dei prezzi, che in alcuni casi si sono dimezzati rispetto al boom immobiliare. Sono in calo gli acquisti a **Madrid**, **Barcellona** e nelle località più importanti delle **Baleari**, soprattutto **Maiorca** e **Minorca**, perché i prezzi degli immobili di qualità sono ancora elevati e attirano l'interesse di una percentuale limitata di famiglie con un budget consistente. Tra le località note ma più a buon mercato sono richieste soprattutto **Marbella** e **Almeria** in **Costa del Sol** o **Fuertaventura** nelle **Canarie**. La volontà di risparmiare, inoltre, ha fatto scoprire località meno famose ma destinate a rivalutarsi nei prossimi anni, come **Santa Ponsa**, nelle Baleari, dove con 150mila euro si può acquistare una casetta di buon livello fronte mare, o **Isla Canela**, lunga la costa di Huelva, in Andalusia. Tra le città è in aumento l'interesse per **Malaga** e **Valencia**, grazie all'ubicazione sul mare e a prezzi estremamente competitivi rispetto alle due città più importanti.

Il rischio di uscita della **Grecia** dalla zona euro ha creato una vera e propria corsa all'affare. Se le famiglie greche, preoccupate per le tensioni sociali e l'incertezza della situazione politica, ritirano i risparmi dalle banche e li investono all'estero, il fenomeno contrario caratterizza gli acquirenti europei, i quali approfittano della forte svalutazione degli immobili per realizzare il sogno di una casa in mezzo all'Egeo o allo Ionio. Le **Ciclad**i continuano a concentrare l'interesse maggiore, con particolare riferimento a **Mykonos** e **Santorini**, favorite dalla presenza dell'aeroporto, ma sono in aumento gli acquisti nelle isole più piccole e meno famose, con prezzi nettamente inferiori ed un minore afflusso turistico. Tra queste emergono **Ios**, caratterizzata da un'intensa vita notturna e **Thirassia**, facilmente accessibile via mare da Santorini. Nel **Dodecanneso**, invece, la presenza di frequenti collegamenti low cost con **Rodi** la rendono particolarmente appetibile per le famiglie italiane, che rappresentano il trenta per cento degli acquirenti totali, al pari dei tedeschi. Inoltre, si conferma l'interesse per altre isole, quali **Amorgos**, **Citera** e **Itaca**, mentre la domanda proveniente dai pensionati si concentra a **Creta**. Se il calo dei prezzi, compreso tra il dieci e il trenta per cento, con punte del cinquanta per cento, ha convinto un buon numero di famiglie a concludere l'acquisto prima dell'estate, altri investitori mostrano un atteggiamento attendista, nella speranza che un ulteriore peggioramento della situazione economica o addirittura il ritorno alla dracma comportino un'ulteriore svalutazione degli immobili e rendano disponibili occasioni ancora più allettanti.

Gli ultimi mesi hanno visto un sensibile incremento degli acquisti in **Irlanda**. A parte qualche acquisto sporadico a **Belfast** e **Cork**, la quasi totalità degli acquisti

è concentrata a **Dublino**. I prezzi sono crollati come conseguenza della grave crisi economica, ma anche dell'atteggiamento del governo, finalizzato ad adeguare le quotazioni immobiliari al minor potere di spesa. Ne deriva che i prezzi hanno toccato il fondo ed è il momento di investire, visto che con meno di 100mila euro si possono acquistare piccoli appartamenti nelle zone più prestigiose, come Grafton Street o appartamenti più grandi in quartieri semicentrali o periferici. La domanda delle famiglie italiane è elevata nel distretto di Rathmines, favorito da un buon livello di sicurezza e da comodi collegamenti con il centro.

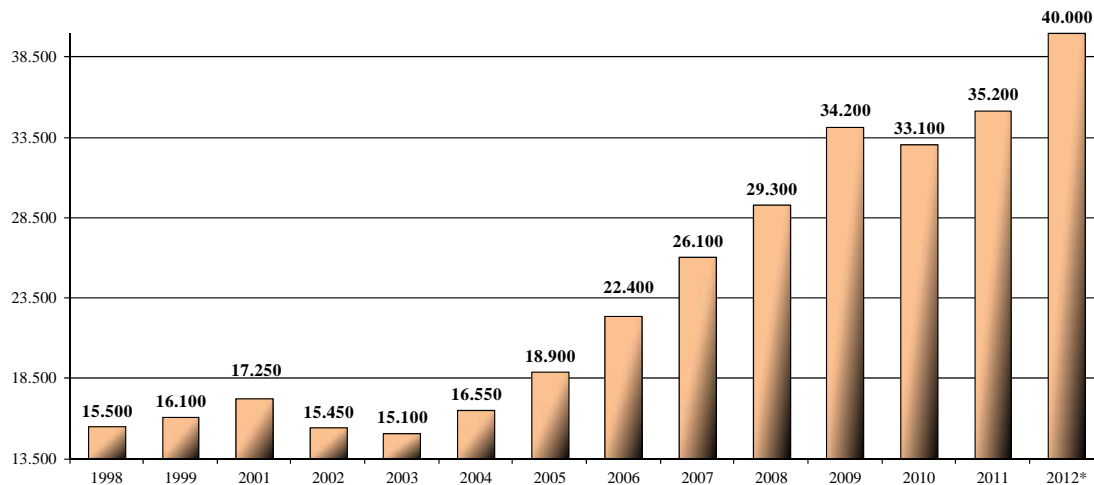
Tra i Paesi dell'**Europa dell'Est** sono stati effettuati alcuni investimenti in **Romania, Bulgaria e Repubblica ceca**, ma il flusso più consistente di acquisti si rivolge alla **Croazia**, dove i prezzi sono in aumento ormai da qualche anno e le prospettive di rivalutazione sono elevate anche nel prossimo futuro. Le località più richieste sono quelle **dalmate**, soprattutto **Hvar, Brac, Korcula**, ma anche **Split e Dubrovnik**. In aumento l'interesse per l'**Istria**, con un livello infrastrutturale e quotazioni inferiori. In località quali **Buzet, Rabac e Labin**, con 80mila euro si può acquistare una casetta in buone condizioni sul mare.

Al di fuori dell'Europa, fatta eccezione per gli Stati Uniti, gli investimenti sono in calo, anche perché la crisi economica impone un atteggiamento di prudenza e scoraggia acquisti ad alto rischio. Per questo motivo viene scartata l'Asia, nonostante le forti potenzialità di sviluppo, mentre la situazione politica incerta ha allontanato gli italiani dai Paesi del **nord Africa**, dove non sono stati effettuati acquisti nel corso del primo semestre 2012. In lieve aumento, invece, gli acquisti a **Dubai**, dove i prezzi sono crollati negli ultimi anni ma le analisi più recenti prevedono rivalutazioni significative nel prossimo futuro.

In **America Latina** sono stabili gli acquisti in **Argentina**, rivolti quasi esclusivamente a **Buenos Aires e Patagonia**, mentre sono in forte aumento gli investimenti in **Brasile**, con un'alta percentuale di famiglie che intende trascorrervi l'età della pensione. Si conferma l'interesse per la zona nord-orientale, soprattutto nelle aree di **Fortaleza, Natal e Bahia**, dove i prezzi sono raddoppiati nell'arco di due anni ma restano inferiori rispetto all'area meridionale del Paese. La zona è ritenuta interessante soprattutto dalle famiglie lombarde, dal momento che sono previsti frequenti collegamenti low cost dall'aeroporto di Malpensa. Nell'area meridionale il maggior numero di acquisti viene concluso a **Rio de Janeiro**, dove l'interesse degli italiani si concentra sui condomini di lusso nelle zone situate nei pressi delle spiagge esclusive di Ipanema, Copacabana e Leblon.

Tavola 1

Andamento acquisti immobiliari all'estero da parte delle famiglie italiane
(numero unità immobiliari)



* Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Tavola 2

Destinazioni degli investimenti immobiliari all'estero da parte delle famiglie italiane
(% sul totale)

Anno	Francia	Gran Bretagna	Irlanda	Svizzera	Spagna	Portogallo	Grecia	Europa dell'Est	Usa	Altri	Totale
2004	23	11	9	12	10	4	3	19	7	2	100
2005	19	8	9	8	15	4	6	18	8	5	100
2006	16	5	6	9	17	3	8	22	10	4	100
2007	10	3	2	6	15	1	10	20	20	13	100
2008	8	2	1	4	17	2	11	19	25	11	100
2009	8	4	2	5	13	1	11	19	27	10	100
2010	10	5	1	5	15	1	12	16	27	8	100
2011	10	5	1	7	19	1	14	15	20	8	100
2012 ^o	7	7	3	7	21	1	16	14	17	7	100

^o Primo semestre

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Per ogni ulteriore informazione, contattare cortesemente l'UFFICIO STAMPA, al numero telefonico 06.85.58.802 o all'indirizzo di posta elettronica ufficiostampa@scenari-immobiliari.it.