

## I nostri soldi

# Casa: si torna a guadagnare

*I prezzi del mattone non scendono più: per chi ha risparmi è l'ora di investire, per gli altri è il momento di sfruttare i mutui ai minimi. Seconde abitazioni e immobili all'estero: le città su cui puntare e gli Stati da cui stare alla larga*

di **DINO BONDAVALLI**

Il principio di base è rimasto lo stesso di sempre: l'immobile ideale è bello, piccolo e in posizione centrale se in città e vicino al ma-

re se in località di villeggiatura. Per il resto, per gli italiani che cercano casa all'estero oggi il mercato è molto più ristretto di quanto non fosse solo pochi anni fa.

L'instabilità in Nordafrica e la

guerra in Siria hanno infatti reso off limits una serie di mercati che anche solo fino a tre anni fa attiravano parecchio interesse tra i connazionali desiderosi (...)

segue a pagina 2

### *i nostri soldi*

**EUROPA** Nel Vecchio continente tengono bene le isole greche e alcune zone selezionate della Spagna (Costa Brava). Londra e Dublino ok per chi ha figli studenti

## IL MOMENTO DELLA CASA

### Come tornare a guadagnare. Anche all'estero

*Egitto e Tunisia non sono più sicure, in Brasile c'è troppa inflazione. New York e Miami o la Thailandia sono una certezza*

... segue dalla prima

**DINO BONDAVALLI**

#### **NORDAFRICA**

(...) di un rifugio in qualche località più o meno esotica, azzerando di fatto gli acquisti in Tunisia, Egitto, Marocco e negli Emirati Arabi.

Contemporaneamente, la crisi economica e l'inflazione galoppante in Brasile hanno ristretto ulteriormente le possibilità di scelta per quei due terzi di italiani che acquistano casa all'estero sì per passarci le vacanze, ma con l'idea di investire comunque in un acquisto sicuro i propri risparmi.

Un cambiamento che ha avuto un impatto anche sulle dinamiche immobiliari dei vari Paesi. Con oltre 40mila alloggi comperati, infatti, lo scorso anno gli acquisti all'estero da parte degli italiani hanno rappresentato quasi il 10% di tutte le operazioni del mercato residenziale, che a livello nazionale ha registrato poco più di 444mila compravendite.

«Se fino a tre anni fa si comprava tranquillamente in Egitto e Tunisia, ma anche in Marocco, oggi per motivi geopolitici questi mercati sono scomparsi», conferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «Ora gli italiani comprano soprattutto in Spagna, Grecia e Francia, che anche per il futuro rappresentano mete sicure su cui investire a patto di scegliere zone belle».

Per spendere bene i propri soldi in Europa, infatti, è meglio lasciar perdere gli acquisti a prezzi stracciati. «Inutile comprare casa ad Atene ora che i prezzi sono crollati, perché poi cosa ci faccio?», spiega Breglia.

E lo stesso vale per gran parte del patrimonio rimasto invenuto in Spagna dopo l'esplosione della bolla immobiliare. «Molto dell'in-

venduto è in grandi complessi, che spesso non sono stati finiti. Quindi dovrei andare ad abitare in complessi lasciati a metà, dove la casa costa pochissimo, ma poi vivo in un quartiere non finito in cui non ci sono servizi, negozi, né strade», prosegue il presidente di Scenari Immobiliari.

Molto meglio, se ci si può permettere di farlo, acquistare casa «alle Baleari o sulle isole greche belle, come Mykonos e Santorini, dove però i prezzi sono rimasti molto alti. Qualche buon acquisto si riesce fare in Spagna, in Costa Brava, o in Francia, dove la Costa Azzurra costa comunque meno della Liguria».

Per il resto, in Europa meglio dimenticarsi dell'est, compresi i paesi dell'ex Jugoslavia. E meglio dire addio a piazze come Polonia, Russia e Ucraina che fino a pochi anni fa avevano suscitato un certo interesse anche tra gli italiani.

#### **SICUREZZE**

«Chi compra casa per lavoro o perché i figli studiano all'estero può investire tranquillo su Londra, Parigi, Dublino e Berlino. Anche New York resta sempre molto interessante, nonostante il cambio col dollaro non sia più così vantaggioso», sottolinea Breglia.

Le previsioni parlano infatti di quotazioni stabili in Francia e in crescita negli altri paesi europei, con indicazioni particolarmente positive per quel che riguarda Londra e Dublino. Buone prospettive arrivano anche dal mercato spagnolo, dove

«le quotazioni, diminuite del 55,3% rispetto al 2006, lo scorso anno sono cresciute del 5,8%, arrivando a una quota media di 1.560 euro al metro quadro», spiega il direttore del Dipartimento di analisi spagnolo di Tecnocasa, Lázaro Cubero.

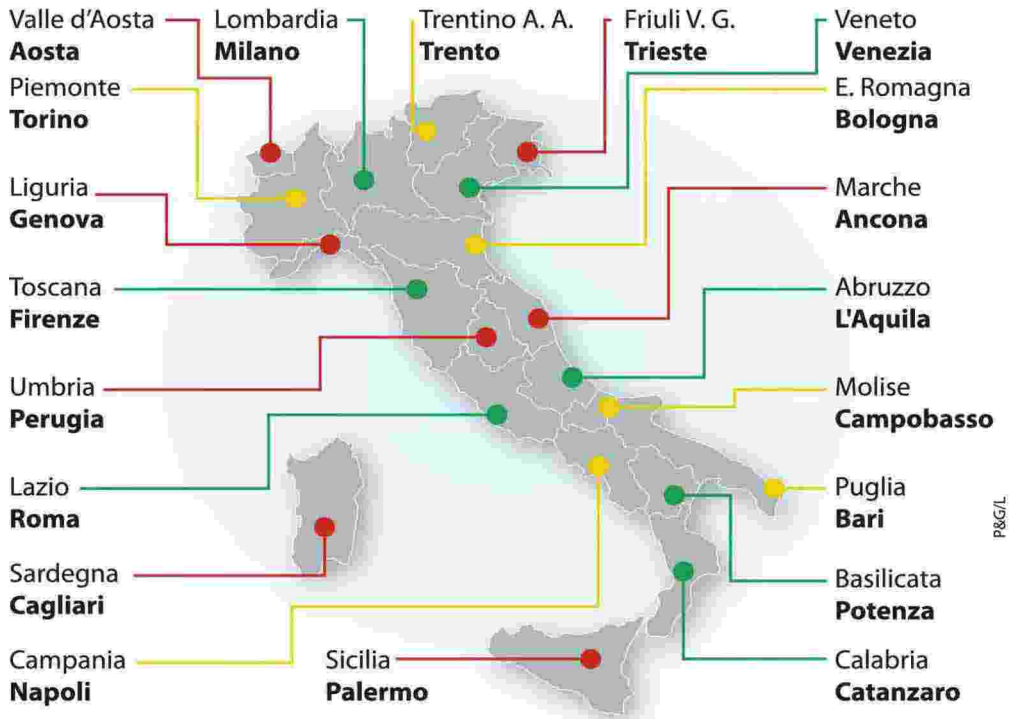
Al di fuori dell'Europa, mete sicure su cui investire restano gli Stati Uniti d'America, dove oltre all'intramontabile New York c'è forte interesse anche per Miami, negli ultimi anni decisamente più «pubblicizzata» in Italia soprattutto grazie ai numerosi pellegrinaggi verso la città della Florida da parte di calciatori, veline e famosi vari del jet set nostrano. Per chi cerca acquisti «low cost», magari in una nazione in cui trasferirsi per il periodo della pensione, le opzioni sono invece quasi obbligate. «Il Sudamerica è pericoloso per l'inflazione e la situazione politica, quindi a chi investe fuori dall'Europa e dagli Stati Uniti consiglieri posti sicuri come Thailandia e Santo Domingo. Due realtà in cui gli italiani hanno comunque comprato parecchio negli ultimi anni - conclude Breglia - e nelle quali anche in questa fase di incertezza si possono fare buoni affari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**CONGIUNTURA** Fra 2007 e 2015 le quotazioni immobiliari sono scese mediamente del 39%.  
Le previsioni indicano che nel 2016 si stabilizzeranno

## COME VA NELLO STIVALE

- Prezzi stabili o in ripresa - Buon momento per acquistare
- Prezzi destinati a stabilizzarsi nel corso dell'anno - Prendere tempo
- Prezzi in flessione - Meglio aspettare



Prezzo medio in euro al mq

Valle d'Aosta	(-8%)	3.199
Trentino		2.952
Sicilia		1.385
Emilia Romagna		1.869
Sardegna		2.347
Liguria		2.975

### SINGOLE CITTÀ



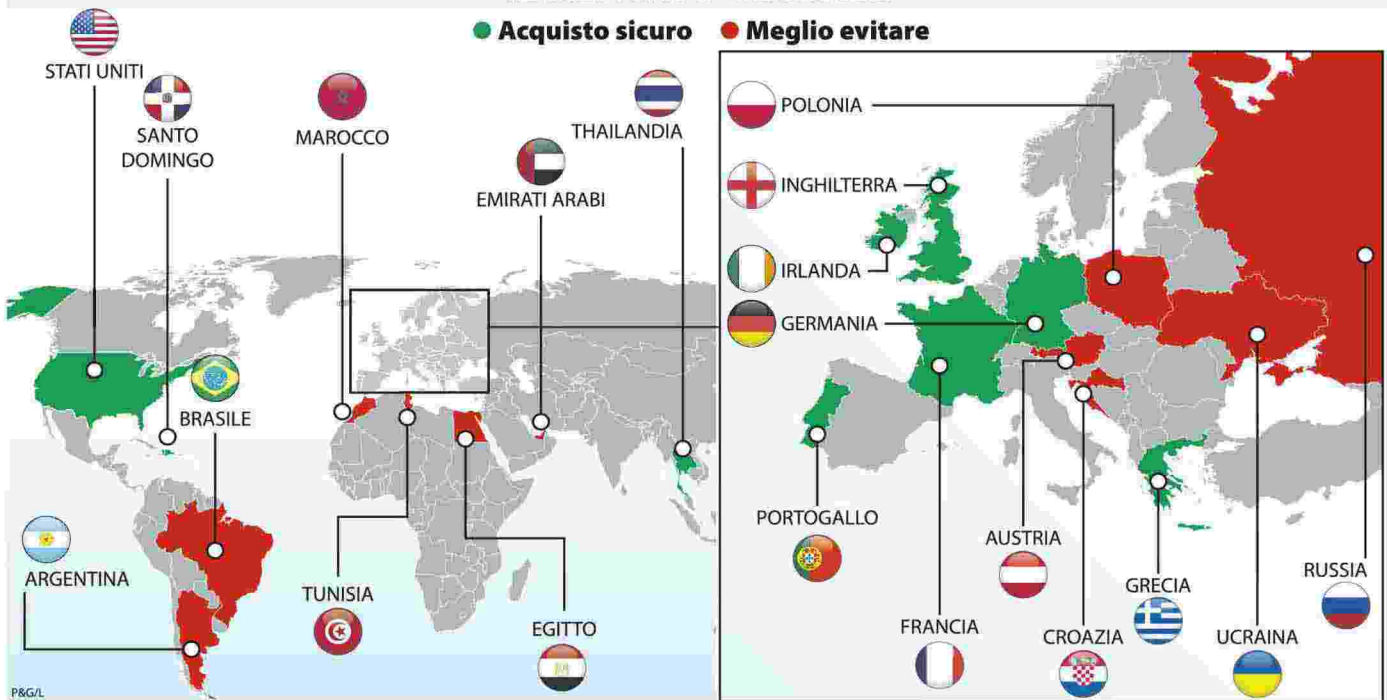
La più cara  
**Firenze - 3.436 euro**



La meno cara  
**Perugia - 1.363 euro**

## IL MERCATO GLOBALE

● Acquisto sicuro ● Meglio evitare



A collage of newspaper pages from the 'Libero' publication. The main article on the left is titled 'Casa: si torna a guadagnare' (Real estate: it's time to start making money again) and features a photo of a man with glasses. Other visible headlines include 'IL MOMENTO DELLA CASA' (The real estate moment), 'Le città italiane dove si fanno i migliori affari' (Italian cities where the best deals are made), and 'Qual è il prestito migliore per voi?' (Which loan is best for you?).

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.