

Turistico Gli italiani fuggono da Egitto e Tunisia e tornano a comprare case in Spagna, Grecia e Croazia. Ecco a che prezzo e con quali rischi

MEDITERRANEO A BASSO RISCHIO

di Alessia Pirolo

Non c'è pace per gli investitori immobiliari all'estero, le molte famiglie italiane che decidono di investire nel mattone con vista mare, un po' per goderselo, un po' scommettere su una rendita futura. Dopo l'implosione della bolla immobiliare dalla Florida alla Spagna, ora l'instabilità dell'area nordafricana è un'altra brutta notizia per quella percentuale di italiani, in aumento, che ha scelto casa tra Egitto e Tunisia. E ora tremano. Perché se l'incertezza economica fa parte del gioco, quella politica è molto più imprevedibile e rischiosa. Se oggi è quindi facile prevedere un mercato fermo tra Mar Rosso e Mediterraneo del Sud, come nota Paola Giannasso di Scenari Immobiliari, gli italiani tornano a interessarsi ai mari di Spagna e Grecia, tra le aree più colpite in Europa dalla crisi immobiliare. Secondo l'ufficio studi Ubh nel 2009, l'Egitto si piazzava al terzo posto per numero di transazioni a opera di italiani con il 14%, dopo Francia e Stati Uniti. Ma secondo Scenari Immobiliari il dato sarebbe inferiore, addirittura ricompreso in quell'8% che relega il Nord Africa nei paesi «altri» (appena 2.648 compravendite su un totale di 33.100 nel 2010) di cui occupa comunque una fetta in crescita. «Su Tunisia ed Egitto si puntava e Ubh ha avuto uno sviluppo importante in quelle aree. Oggi l'Egitto è diventato un rischio, certamente maggiore rispetto a Spagna e Grecia», commenta Alessandro Ghisolfi di Ubh. In paesi dell'Unione europea, nonostante il crac immobiliare pesantissimo (si parla di cali del 40% dal momento del picco, del 5,6% in Spagna e dell'8,6% in Grecia, solo nel 2010, secondo Global Property Guide) i governi restano solidi. Il ragionamento convince le famiglie italiane che già nel 2010 hanno iniziato a puntare all'affare dove i prezzi sono scesi. I dati di Scenari Immobiliari mostrano che gli acquisti italiani all'estero lo scorso anno sono stati 33.100, 3% in meno dei 34.200 nel 2009.

Ma la Grecia ha guadagnato un punto percentuale, conquistando il 12% degli investimenti italiani. Meglio ancora la Spagna, cresciuta in percentuale dal 13% al 15% e come numero totale, da 4.446 a 4.965 acquisti.

Ripresa spagnola più vicina. Secondo la maggior parte degli analisti, i prezzi degli immobili nell'area mediterranea europea vedranno un 2011 piatto, se non, come riporta l'Emerging Trends in Europe 2011 di Pricewaterhouse Coopers e Urban Land Institute, ancora di forte debolezza: per parlare di ripresa bisognerà aspettare il 2012. Ma quando questa comincerà, secondo Charles Weston Baker del network immobiliare Savills, potrebbe essere molto rapida. Per questo ora il momento può essere interessante per tentare l'affare. «In Spagna è tuttora possibile ottenere sconti tra il 20 e il 50%», continua Baker.

Certo, la prudenza non va comunque accantonata. Uno scossone in Spagna potrebbe arrivare dalle banche, che hanno in mano sempre più ampi pacchetti di proprietà, pignorate ai moltissimi che le avevano comprate con mutui che poi non hanno potuto onorare. *El Pais* ha di recente rilevato che gli istituti di credito spagnoli hanno concesso mutui a rischio per oltre 100 miliardi di euro fino al 2008. Il 20% delle ipoteche riguardano somme superiori all'80% e perfino al 100% del valore delle case in garanzia. E il 6,1% dei mutuatari sono morosi. «Una volta tornate in mano alle banche le case potrebbero creare un picco di offerta in un mercato ora stagnante», rileva Aniello D'Angelo, responsabile per l'area iberica del gruppo immobiliare italiano Frimm, che a fine 2010 si è allargato a Ibiza e Madrid. Nonostante il periodo non sembri il più adatto a

espandere il business immobiliare, D'Angelo spiega che la chiusura di quasi la metà delle agenzie locali causa crisi, ha lasciato un vuoto da colmare. «Si è passati dal milione di unità compravendute in un solo anno, il 2006, record europeo, alle attuali 250 mila», dice D'Angelo. Ma questo immobilismo può essere un'opportunità: «con 90-100 mila euro si può comprare bene in Tarragona, a sud di Barcellona, sul delta dell'Ebro».

Tra i posti dove i prezzi sono crollati D'Angelo indica Valencia, Alicante, «e la zona di Malaga dove sono scesi anche del 50%». Poi nelle Baleari meno ovvie, Maiorca per esempio. Nella capitale Palma, secondo la Società di statistica spagnola, nel 2010 i prezzi sono ulteriormente scesi di un altro 5% e la media è di 2.176 euro al metro quadro. Certo, rischi ce ne possono sempre essere, «ma in questo momento e con questi prezzi sono molto ridot-

ti», dice D'Angelo, «specie se si vuole sfruttare la proprietà e poi affittarla, tenendola quindi per almeno per 5-7 anni. Insomma, nel medio termine l'investimento resta solido».

Naturalmente bisogna fare attenzione a molti dettagli. In primo luogo, la raggiungibilità dall'Italia, oggi molto più facile grazie alla rete delle linee aeree low cost. Il sistema d'acquisto è simile a quello italiano, con documentazione di agibilità e rogito di fronte al notaio. E naturalmente meglio puntare sul già costruito, per evitare di ritrovarsi con una casa a metà, per il fallimento delle imprese edili.

Aspettando Grecia e Croazia. Consigli di buon senso condivisi anche dagli agenti in altri mercati da vacanze, ancora turbolenti. Dimitris Manoussakis, responsabile per la Grecia di Savills, non

è ottimista per il 2011. «Tutti gli analisti concordano che i prezzi caleranno ancora, per cominciare a riprendersi solo nel secondo trimestre del 2012». Nonostante il complesso problema del debito pubblico greco, Manoussakis non esclude un momento di attenzione da parte dei compratori stranieri, a partire da giugno, «quindi può avere senso iniziare a guardarsi intorno. Al momento è possibile ottenere almeno un 5-10% di sconto su proprietà già calate di almeno il 35% dai massimi», spiega l'agente greco che dice che per isole molto popolari, come Mykonos, un buon prezzo può essere tra i 2.000 e i 2.700 euro al metro quadro. Gli italiani amano molto anche Paros, Corfù, Cefalonia, ma vale la pena di puntare anche su isole come Rodi, Milos, Siros, «dove si possono trovare case da 100-150 metri quadri con vista mare».

E in ogni caso, scegliere un posto che piace, è il consiglio migliore, «E a non più di mezz'ora dal mare e vicino all'aeroporto», aggiunge Jelena Cvjetkovic, responsabile di Savills per la Croazia. Il paese dell'ex Jugoslavia da un po' rappresenta un'alternativa di mare abbordabile per gli italiani, specie del Nordest. Gli acquisti, secondo Scenari Immobiliari, qui rappresentano una buona fetta di quel 16% sul totale fatti dagli italiani nel 2010 nell'Est Europa.

Anche qui la bolla immobiliare è ormai scoppiata. A maggio 2008, sulla costa Adriatica, i prezzi erano tra i 1.629 e i 2.249 euro al metro quadro. A fine 2010, tra i 1.596 e i 2.055 euro al metro quadro, secondo Global Property Guide, che in un recente report prevede un anno di ripresa per il paese, notando come le richieste stiano aumentando. Cvjetkovic però vede un mercato ancora lento. Le possibilità migliori le vede nelle isole e in Istria, molto comoda per gli italiani. «Per cercare l'affare bisogna cercare immobili già realizzati. Nell'entroterra ma sempre vicino al mare ci sono edifici in stile rustico interessanti», sostiene. Un altro consiglio è approfittare della crisi altrui. «In Croazia hanno comprato molti irlandesi, che ora possono aver bisogno di soldi e quindi vendere a buoni prezzi», spiega Cvjetkovic che però invita a non

mettere da parte la prudenza. «I prezzi si sono abbassati del 30% dal picco, ma oltre alla crisi globale la Croazia soffre una crisi di governo». Ancora una volta, se le crisi economiche sembrano risolvibili, quelle politiche fanno più paura. Per questo secondo Global Property Guide, la svolta per la Croazia potrebbe essere l'entrata nell'Unione europea, i cui negoziati stanno riprendendo proprio in questi giorni. La data dell'allargamento dal 2012 è slittata a 2013 o 2014, ma quando avverrà dovrebbe portare quella stabilità che gli investitori cercano. (riproduzione riservata)

PREZZI TENDENZIALI DELLE LOCALITÀ DI MARE NEL MEDITERRANEO
Prezzi di vendita di abitazioni nuove o ristrutturate nel 2010 - In euro al mq

	Fronte mare		Zone interne		Variazione prezzi	
	Min	Max	Min	Max	dai massimi	a 1 anno
CROAZIA						
◆ Pola	1.500	1.800	1.100	1.400	-9,6%	-5,5%
◆ Fiume	1.400	1.700	900	1.300	-10,5%	-4,5%
◆ Spalato	2.000	2.400	1.500	1.800	-7,5%	-5,2%
◆ Lesina (isola)	2.200	2.500	1.800	2.000	-8,5%	-3,3%
◆ Dubrovnik	2.300	3.700	1.900	2.800	-11,5%	-4,2%
SPAGNA						
◆ Cadaques	5.500	6.800	3.500	4.500	-10,5%	-4,5%
◆ Lloret de Mar	2.200	2.500	1.900	2.200	-20,5%	-3,5%
◆ Tossa Mar	2.100	2.400	1.800	2.000	-19,5%	-9,3%
◆ Sitges	4.400	5.000	4.000	4.500	-12,5%	-3,2%
◆ Ibiza	4.800	6.500	5.500	7.500	-7,3%	-3,7%
◆ Mallorca	4.000	5.500	3.500	4.500	-8,5%	-5,5%
◆ Formentera	4.200	5.700	4.000	5.400	-5,5%	-2,5%
◆ Torremolinos	1.900	2.300	1.400	1.800	-16,7%	-9,8%
◆ Marbella	2.400	3.200	2.200	3.000	-18,3%	-4,4%
◆ Puerto Banus	3.400	4.300	2.800	3.200	-13,6%	-5,3%
GRECIA						
◆ Paros	2.100	2.700	1.800	2.000	-15,3%	-5,8%
◆ Mykonos	4.000	5.500	2.700	5.000	-10,5%	-3,8%
◆ Rodi	1.900	2.400	1.300	1.700	-14,8%	-5,6%
◆ Skopelos	1.500	2.000	1.200	1.800	-11,4%	-5,8%
◆ Creta	2.700	4.000	1.900	2.700	-13,2%	-5,9%

Fonte: Ufficio Studi Ubh

Nel Mattone
L'investimento di casa, oggi, offre forti vantaggi e c...

MEDITERRANEO A BASSO RISCHIO

Il Mediterraneo è un mercato immobiliare in forte crescita, con prezzi ancora bassi rispetto ai paesi del Nord Europa. Investire in questo mercato significa acquistare a basso rischio e con un alto potenziale di rendimento.

Mediteraneo

Il Mediterraneo è un mercato immobiliare in forte crescita, con prezzi ancora bassi rispetto ai paesi del Nord Europa. Investire in questo mercato significa acquistare a basso rischio e con un alto potenziale di rendimento.

EUROPEA CONFERENCE INTERNAZIONALE
EUROPEA AL FIDELIESTE TURISTICO

PAESI ESTERI DOVE INVESTONO LE FAMIGLIE ITALIANE

	Francia	Regno Unito	Irlanda	Svizzera	Spagna	Portogallo	Grecia	Est Europa	Usa	Altri
◆ 2000	22%	21%	9%	6%	-	-	-	24%	14%	4%
◆ 2001	30%	21%	7%	13%	-	-	-	18%	8%	3%
◆ 2002	28%	17%	10%	13%	-	-	-	20%	5%	7%
◆ 2003	27%	14%	9%	12%	-	-	-	19%	3%	16%
◆ 2004	23%	11%	8%	12%	10%	4%	3%	18%	7%	2%
◆ 2005	19%	8%	8%	8%	15%	4%	6%	18%	8%	5%
◆ 2006	18%	5%	6%	9%	17%	3%	8%	22%	10%	4%
◆ 2007	10%	3%	2%	6%	15%	1%	10%	20%	20%	13%
◆ 2008	8%	2%	1%	4%	17%	2%	11%	19%	25%	11%
◆ 2009	8%	4%	2%	5%	13%	1%	11%	19%	27%	10%
◆ 2010	10%	5%	1%	5%	13%	1%	12%	16%	27%	6%

Fonte: Scenari Immobiliari

GRAFICA MF-MILANO FINANZA