

NOTA PER LA STAMPA

ACQUISTI DI CASE ALL'ESTERO DA PARTE DI ITALIANI

Settembre 2007

Si tratta di un rapporto riservato. Nessuna parte di esso può essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, inserita all'interno di un sito Internet, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto (meccanico, fotocopiatura o altro), **escluse le citazioni giornalistiche**, senza autorizzazione scritta di SCENARI IMMOBILIARI®.

Nel primo semestre 2007 sono stati acquistati 10.800 immobili oltrefrontiera. Si tratta di un aumento del 13,7 per cento rispetto ai primi sei mesi del 2006. Secondo gli operatori, la seconda parte dell'anno dovrebbe registrare un aumento ancora più consistente e si prevede che il 2007 terminerà con circa 25.900 compravendite, pari ad un incremento del 15,6 per cento rispetto al 2006. Calcolando un acquisto medio di circa 175mila euro, in lieve calo rispetto all'anno precedente, il 2007 si dovrebbe chiudere con un investimento complessivo di oltre 4,5 miliardi di euro.

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, intese come prima e seconda casa.

Il 2007 ha registrato un'inversione di tendenza rispetto al passato, in quanto gli acquisti effettuati nei Paesi tradizionali (Gran Bretagna, Irlanda, Francia, Stati Uniti) concentrano meno della metà degli acquisti complessivi. Gli italiani sono ormai scarsamente interessati alla **Costa Azzurra**, caratterizzata da un mercato saturo nella maggior parte della località e da prezzi pari o superiori a quelli della Riviera Ligure. **Londra** registra quotazioni da capogiro e concentra quasi esclusivamente gli acquisti per motivi di lavoro o di studio. Dopo anni di crescita, anche **Irlanda** e **Svizzera** registrano i primi cali, dovuti ad un rapporto qualità/prezzo non sempre conveniente.

Per quanto riguarda le altre città europee, il 2007 è l'anno degli investimenti a **Berlino**, sulla scia del trasferimento di Angelina Jolie e Brad Pitt. La città presenta un'offerta abbondante di immobili completamente ristrutturati in tutte le zone migliori ed i prezzi, fatta eccezione per la fascia di lusso, sono decisamente più bassi rispetto alle altre principali capitali europee.

Gli acquisti nei **Paesi dell'Est** vengono realizzati quasi esclusivamente dagli investitori più sofisticati in cerca dell'affare. Se Repubbliche Baltiche e Polonia registrano un lieve calo rispetto agli anni precedenti, le mete emergenti sono Slovenia, Croazia e Bulgaria. In questi Paesi sono interessanti gli investimenti di tipo speculativo, che consistono nell'acquisto di piccoli condomini a prezzi bassi per poi ristrutturarli, frazionarli e venderli oppure metterli a reddito. Si possono spuntare rendimenti vicini al 10 per cento.

Sono stabili gli acquisti negli **Stati Uniti**, anche se si prevede un aumento degli investimenti nella seconda parte dell'anno, come conseguenza del cambio vantaggioso dell'euro sul dollaro. L'interesse degli italiani continua ad essere concentrato nelle zone più dinamiche di Manhattan, dove si possono concludere buoni affari anche in considerazione della recente flessione delle quotazioni, e a Miami.

Le località emergenti nel 2007 sono diversificate dal punto di vista geografico, ma sono accomunate da alcune caratteristiche: forte crescita economica, elevata qualità ambientale e vicinanza al mare, prezzi competitivi. La motivazione principale che spinge le famiglie italiane all'acquisto è la ricerca di una casa per

trascorrere le vacanze e da mettere a reddito negli altri mesi dell'anno, ma un numero sempre maggiore di acquirenti pensa alla località ideale nella quale trasferirsi una volta andati in pensione.

In Europa emergono i Paesi che si affacciano sul Mediterraneo: la **Spagna**, scarsamente considerata negli anni novanta, ha ormai superato la Francia nei desideri degli italiani, grazie anche all'esplosione dei voli low cost che consentono di raggiungere tutte le località spagnole con una spesa contenuta. Nelle principali località turistiche (Ibiza, Formentera, Maiorca, Minorca) è abbondante l'offerta di case nuove vicino al mare, e la rivalutazione media supera il 10 per cento ogni anno.

Continuano ad aumentare gli investimenti in **Grecia**, che rappresentano il 10 per cento del totale, con particolare concentrazione nelle Cicladi e nel Dodecanneso. Si tratta di zone caratterizzate da un'intensa attività edilizia e da un sistema economico e bancario in continua evoluzione. Le quotazioni sono in crescita ma ancora nettamente inferiori rispetto ai livelli italiani e gli investimenti migliori garantiscono rendimenti a due cifre.

Tra i paesi europei emergenti spicca la **Turchia** che, nel primo semestre 2007, ha concentrato il 2 per cento degli investimenti complessivi. Fatta eccezione per qualche sporadico investimento ad Ankara, la larga maggioranza degli acquisti riguarda la costa e, in particolare, Antalya: l'offerta è abbondante sia con riferimento alle ville sul mare che alle case ristrutturate nell'antica cittadella ed i prezzi sono ancora bassi, circa il 20 per cento in meno rispetto alle principali località greche.

Fuori dell'Europa, prosegue il boom di **Dubai**: terminato il flusso di acquisti nel lussuoso complesso della Palma, si registrano i primi investimenti nel nuovo progetto fiabesco "Il Mondo", raggiungibile solo in barca o in elicottero: si tratta di un arcipelago di isole artificiali con la forma dei sei continenti ed ispirato alle meraviglie del mondo, su cui sorgeranno lussuosissime residenze. Si prevede il completamento del complesso entro la fine del 2008.

Sono sempre più numerosi gli italiani che comprano casa a **Santo Domingo**: si tratta soprattutto di famiglie giovani, che concentrano l'attenzione nella zona di Punta Cana e nella famosa penisola di Samaná, dove il rapporto qualità/prezzo è eccellente.

Anche se non si può parlare di un vero fenomeno, si segnala un piccolo flusso di investimenti in **Australia**, che presenta uno dei mercati immobiliari più floridi a livello mondiale e un ambiente favorevole dal punto di vista politico, sociale, finanziario e naturalistico. Gli unici inconvenienti sono rappresentati dalla lontananza e dalle limitazioni agli acquisti da parte degli stranieri previste dalla legge australiana. E' possibile concludere ottimi affari acquistando un immobile tramite le aste, che sono lo strumento di compravendita immobiliare più diffuso in Australia.

Il 2007 segna il ritorno del fenomeno **Africa**: se negli anni novanta erano numerose le famiglie che compravano casa in Kenya, recentemente è in aumento l'interesse per le principali località turistiche del **Marocco**: innanzitutto

Marrakesh, ma anche Fes e Tangeri, grazie allo sviluppo eccezionale del mercato immobiliare, al recente sviluppo dei collegamenti aerei con l'Italia e ai prezzi ancora bassi a fronte di un'ottima qualità edilizia. Gli acquisti sono in aumento con riferimento sia ai palazzi tradizionali situati nella Medina che alle lussuose ville situate nelle aree periferiche sul mare.

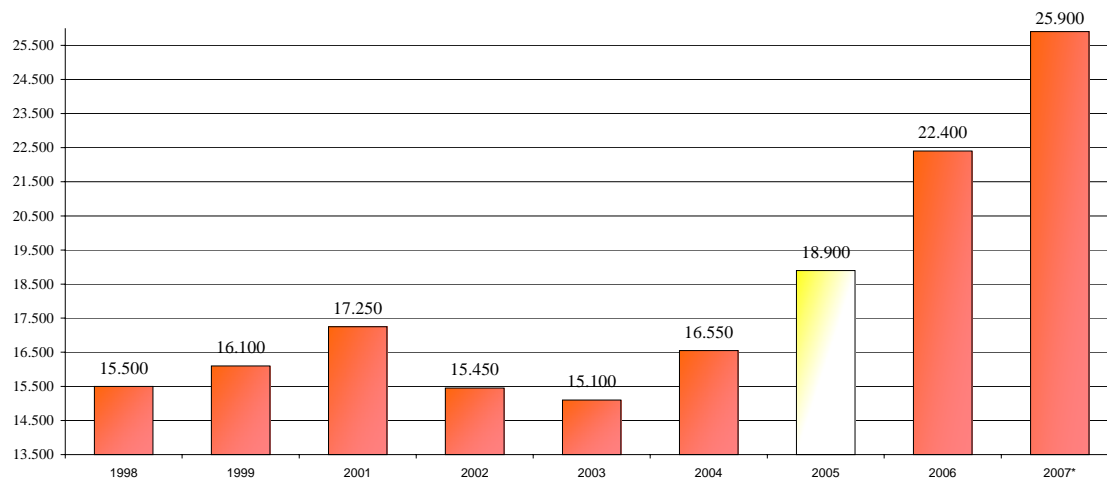
L'inizio del 2007, infine, ha evidenziato un nuovo fenomeno, destinato a consolidarsi e potenziarsi nei prossimi mesi: gli acquisti in **America Latina** e, soprattutto, in Argentina ed Uruguay. In **Argentina** la zona più richiesta è la Patagonia e, in particolare, la città di Bariloche, non distante dal confine con il Cile sul territorio del Parco Nazionale Nahuel Huapi. La città, denominata la St. Moritz dell'Argentina, attira l'interesse degli italiani in quanto è in grado di offrire uno stile di vita dinamico ed elegante accanto a paesaggi da sogno. In **Uruguay**, invece, l'attenzione si rivolge a Punta de l'Este, località del jet set internazionale, nel cui porto sono ancorati i panfili di un buon numero di vip. Si possono acquistare eleganti ville e case sul lungomare a prezzi decisamente inferiori rispetto alle località turistiche europee più prestigiose.

Per quanto riguarda le **caratteristiche dell'acquirente tipo italiano**, è interessante notare due nuovi fenomeni:

- scende l'età media dei compratori. Per molto tempo erano solo le famiglie consolidate e con buon reddito (in genere del nord Italia) a comprare una casa all'estero, in genere la terza o la quarta casa. Ora invece la maggior parte dei compratori è composta da giovani, single o giovani coppie senza figli o con bimbi piccoli. È la tipologia di compratori che acquista in Spagna, Grecia, Turchia ma che si sposta anche in Argentina. Comprano case al mare con un costo medio di circa 100mila euro (magari facendo un piccolo mutuo sul posto o godendo delle agevolazioni dei costruttori). Spesso questa è la loro prima casa, perchè magari in Italia vivono con i genitori o stanno in affitto. È un fenomeno interessante che avvicina gli italiani a tanti altri europei. Continuano ovviamente a restare tra gli acquirenti anche le famiglie più facoltose e allora la cifra di investimento si alza verso il milione di euro o su. Sono coloro che cercano una villa ad Ibiza, o uno chalet in Svizzera o un grande appartamento a Dubai o una "fazenda" in Argentina. Ne deriva che la forbice degli acquisti degli italiani all'estero tende a differenziarsi sempre più.
- gli acquirenti vengono da tutte le zone d'Italia e non più solo dal nord. Inoltre sono molto presenti (soprattutto tra le fasce giovani) coloro che abitano nei piccoli centri del centro-sud. Anche tra gli acquirenti con maggiore disponibilità si vedono acquirenti provenire da tutta Italia.

Tavola 1

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



(*) previsione

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 2

Destinazioni degli investimenti immobiliari all'estero compiuti dalle famiglie italiane (% sul totale)

Anno	Francia	Gran Bretagna	Irlanda	Svizzera	Europa dell'Est	Usa	Altri	Totale
2000	22	21	9	6	24	14	4	100
2001	30	21	7	13	18	8	3	100
2002	28	17	10	13	20	5	7	100
2003	27	14	9	12	19	3	16	100

Anno	Francia	Gran Bretagna	Irlanda	Svizzera	Spagna	Portogallo	Grecia	Europa dell'Est				Usa	Altri	Totale
								Rep. Ceca	Polonia	Rep. Baltiche	Altri Paesi Est			
2004	23	11	9	12	10	4	3	8	5	2	4	7	2	100
2005	19	8	9	8	15	4	6	6	5	2	5	8	5	100
2006	16	5	6	9	17	3	8	6	6	4	6	10	4	100
2007°	12	4	4	7	18	1	10	4	4	3	8	10	15	100

(°) primo semestre

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 3

Prezzi degli immobili residenziali situati nelle zone di pregio di alcune località internazionali
(euro/mq, luglio 2007)

Località	Minimo	Massimo
Antalya	700	2.000
Antibes	3.700	6.800
Atene	3.350	5.100
Barcellona	3.500	4.450
Berlino	1.800	4.000
Bucarest	1.700	3.000
Budapest	2.000	2.750
Cannes	10.000	14.000
Crans-sur-Sierre	11.000	13.500
Dublino	4.050	5.800
Formentera	2.850	5.300
Francoforte	4.400	5.800
Ginevra	4.500	7.000
Ibiza	2.400	4.400
Istanbul	2.100	3.350
Lisbona	2.700	3.600
Londra	10.000	15.000
Madrid	3.800	4.900
Marbella	2.500	4.100
Mentone	4.000	5.500
Montecarlo	9.500	13.000
Montreux	8.500	13.000
Mykonos	1.000	4.000
Mosca	2.800	5.000
Nizza	5.100	7.600
Parigi	8.500	11.000
Paros	1.500	3.600
Praga	2.800	5.650
Riga	1.800	4.300
Rodi	1.700	3.500
Saint Moritz	9.000	13.500
Sofia	500	1.700
Tallin	2.200	3.500
Varsavia	2.000	3.200
Villefranche	3.650	5.300
Vilnius	2.000	3.500
Zurigo	5.600	9.500
New York	10.000	16.500
Miami	2.300	4.000
Dubai	2.500	5.000
Santo Domingo	800	1.200
Sydney	2.700	3.600
Melbourne	1.550	2.700
Marrakesh	1.000	2.350
Tangeri	900	2.700
Fes	700	2.200
Buenos Aires	1.400	2.500
Bariloche	1.600	2.800
Punta de L'Este	1.700	3.000

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.