

n. 96 AGOSTO 2007 - Euro 4,80*

I **mutui** giusti per comprare casa all'**estero**

Patrimoni



IL PRIMO MENSILE PER CREARLI, GESTIRLI, ACCRESCERLI

NUMERO SPECIALE

I MIGLIORI INVESTIMENTI PER LA VITA

**UNIVERSITÀ, IMMOBILI, TERRE, OPERE D'ARTE,
DESIGN, COLLEZIONI, YACHT, AUTO, VESTITI, GIOIELLI
PER SE STESSI MA ANCHE PER I PROPRI EREDI**

MILANO
FINANZA



*MENSILE - Dal 26/7 al 3/8 con Milano Finanza euro 4,80 (1,30+3,50) - Dal 4/8 euro 4,30 edizione in abbonamento post. 45% - art. 1 c.1 L. 46/04. DCB Milano

REAL ESTATE



A Milano, come nelle altre grandi città italiane, per mettere a reddito conviene acquistare appartamenti nelle zone limitrofe alle università

Il decennio di corsa al rialzo che ha interessato il comparto immobiliare ha messo le ali ai rendimenti dei numerosi risparmiatori che hanno comprato appartamenti, ville o più semplicemente box da mettere a reddito. Il mattone si conferma dunque la forma d'investimento migliore per puntare a una rivalutazione del capitale superiore alla crescita inflativa, oltre che un'utile fonte di reddito da tramandare agli eredi. Quali sono, non solo in Italia ma anche all'estero, le tipologie più redditizie su cui oggi conviene focalizzare gli investimenti? *Patrimoni* ha raccolto i pareri degli esperti e i loro suggerimenti.

APPARTAMENTI E LOFT, DOVE ACQUISTARLI PER FARLI RENDERE

Università, scuole di specializzazione o tribunali non dovrebbero mai mancare nei pressi dell'immobile che avete deciso di acquistare e mettere a reddito. Nei pressi di atenei e istituti di specializzazione (per esempio scuole infermieristiche), il taglio d'appartamento da cui si riesce a spremere una redditività particolarmente interessante, in diversi casi superiore al 5% netto annuo, si conferma il bilocale. Occorre sceglierlo ai piani bassi e in condomini privi di portineria, per contenere quanto più possibile le spese di gestione. Nelle vicinanze di atenei privati, come la Bocconi a Milano o la Luiss a Roma, si può puntare a rendimenti ancora più corposi, grazie all'afflusso di studenti che arrivano anche dall'estero per seguire corsi di studio e master. Anche in questo caso, la richiesta elevata è un

punto che gioca a proprio favore, malgrado il turnover di studenti sia generalmente elevato. Di contro, è più elevato il rischio di dover intervenire di frequente con manutenzioni straordinarie riconducibili all'incuria degli affittuari. Per tutelarsi, molti conduttori hanno perciò preso l'abitudine di richiedere ai nuovi inquilini il pagamento di un'ulteriore mensilità. Che viene poi restituita, contestualmente al termine del contratto, se non si riscontrano danni nell'appartamento.

Nelle vicinanze dei palazzi di giustizia, che in gran parte delle città italiane stanno conoscendo una progressiva delocalizzazione dalle aree centrali, gli studi legali concentrano la loro ricerca incessante di spazi. In generale, questi ultimi cercano appartamenti di quattro o cinque stanze almeno, che talvolta subaffittano in parte ad altri professionisti per dividere le spese d'affitto. Tra i vantaggi spicca in questo caso il tasso d'affittanza elevato e l'altrettanto alta solvibilità dei locatari. Chi vuole poi cavalcare una delle mode del momento, può puntare sui loft, che naturalmente prevedono esborsi molto più ingenti, di norma superiori al milione di euro. "Si tratta di autentici assegni circolari, il cui valore è cresciuto del 40% negli ultimi 24 mesi", spiega Luca Santoro, amministratore delegato di House&Loft. La febbre degli openspace ridisegnati dai grandi nomi dell'architettura internazionale non accenna a diminuire, anzi. Secondo il manager milanese, chi pensa a questo genere d'investimento deve puntare su alcune caratteristiche imprescindibili,

senza le quali le aspettative di rivalutazione nel tempo potrebbero essere disattese. Per esempio, gioca un ruolo fondamentale la dimensione del lotto, che deve misurare almeno 200 metri quadrati e permettere all'architetto di sbizzarrire l'estro alla ricerca di soluzioni anche audaci. Altro atout particolarmente ricercato è la piscina interna, con idromassaggio, ricavata con eleganti bisazze policrome. Non possono poi mancare un piccolo giardino-solarium o un terrazzo, mentre la nuova tendenza è quella di alloggiare l'auto di lusso al di qua delle mura domestiche. "Si costruiscono veri e propri box di cristallo al piano terra", conclude Santoro, "con l'obiettivo di trasformare la fuoriserie in un vero e proprio oggetto di design".

UN RIFUGIO TUTTO COMFORT, TRA VITI E ULIVI

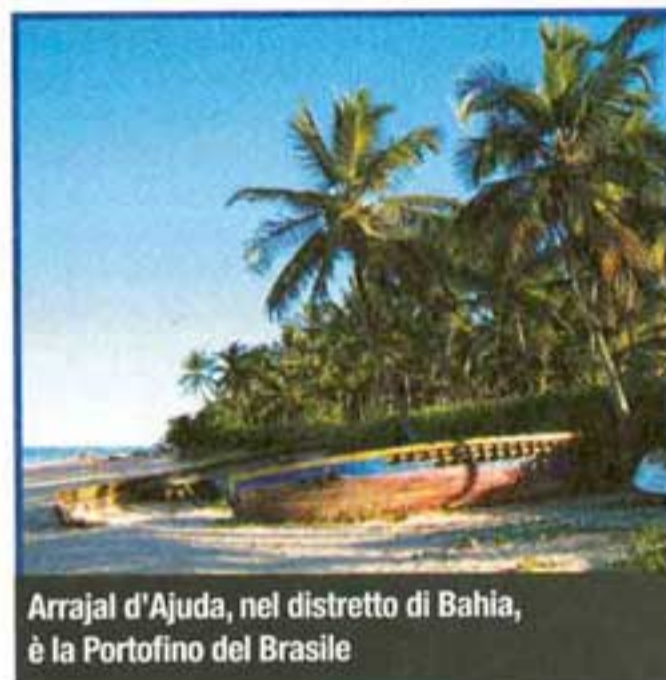
Un'ulteriore tipologia di immobili molto ricercata è il casale con annessi vasti appezzamenti di terra da coltivare (vedi tabella). Sono stati dapprima gli investitori stranieri, in special modo americani, tedeschi e britannici, a riscoprire il gusto di trasformare in buen retiro ruderi e casali diroccati dell'Italia centro collinare. L'accoppiata terra+casolare è tuttavia ricercata anche dai nostri connazionali, perché la presenza di un casale permette di ottenere contratti di leasing strumentale, con cui ristrutturare gli immobili e avviare eventuali attività vitivinicole. In altre parole, si ottengono importanti linee di credito, ripianabili a rate e scaricabili dalla dichiarazione dei redditi. Se la tendenza ha avuto inizio in Toscana, dove i prezzi sono da anni alle stelle grazie all'eccellenza che la regione può vantare nell'ambito vitivinicolo, e dove la zona del Chianti è stata enfaticamente ribattezzata Chiantishire, stanno incontrando forti apprezzamenti anche Umbria e Marche. Tra le società che propongono anche investimenti di questo genere lungo lo stivale, spiccano www.rusticonline.it, www.umbriarealestate.com e www.giorgiovigano.com, quest'ultimo licenziatario per l'Italia del prestigioso network Sotheby's International Realty, di proprietà di una delle maggiori case d'aste mondiali. Naturalmente, per concedersi il lusso di un loft col la "L" maiuscola, o di un esclusivo casale con annesso vigneto nelle zone più ricercate lungo lo stivale, occorre mettere in conto un esborso importante. Dal momento che tuttavia da oltre un decennio il mercato immobiliare italiano non accenna a frenare la sua corsa, chi è alla ricerca di investimenti nel comparto del mattone può anche focalizzarsi su qualche valida alternativa. Sono da non trascurare, per esempio, box e posti auto. I vantaggi, rispetto al comparto residenziale, sono molteplici. Prima di tutto, in caso di morosità

REAL ESTATE

del locatore, i tempi per rientrare in possesso degli spazi sono decisamente inferiori rispetto agli appartamenti. In secondo luogo, l'esborso è piuttosto contenuto e ammonta in genere a qualche decina di migliaia d'euro, a meno di non puntare a dispendiose soluzioni nel cuore dei centri storici. Un ulteriore vantaggio è quello di poter accendere mutui immobiliari anche per acquistare box, con condizioni del tutto simili a quelle applicate sul settore residenziale.

Nell'indagine immobiliare rilasciata da poche settimane, Tecnocasa ha provato a elencare le peculiarità che un box deve avere per rivelarsi un investimento proficuo. Prima di tutto, la posizione centrale, possibilmente in una delle grandi metropoli, dove la richiesta è costantemente superiore all'offerta. Le preferenze si concentrano poi su abitazioni con box annessi, ingressi larghi per facilitare le manovre, posizione al piano terra e - eventualmente - disposizione in larghezza piuttosto che in lunghezza. Parimenti apprezzate sono anche la possibilità di realizzare un soppalco da utilizzare come deposito di materiale e il box doppio, in grado di ricoverare due vetture. E i rendimenti? Tecnocasa si limita a rilevare le variazioni dei prezzi, che in alcune città superano quelli di obbligazioni ad alto rendimento, a fronte oltretutto di rischi inferiori. Come

a Palermo e Napoli, dove negli ultimi sei mesi si sono registrati rispettivamente incrementi



Arrajal d'Ajuda, nel distretto di Bahia, è la Portofino del Brasile

del 5,5% e del 4,5%, mentre la crescita media sul semestre nelle grandi città è stata più contenuta, attorno al 2,3 per cento.

BRASILE, SANTO DOMINGO ED EUROPA DELL'EST PER CHI VUOLE OSARE

Altra idea da tenere in debita considerazione, è un investimento immobiliare oltre confine. Gli immobilariisti interpellati suggeriscono

no i paesi dell'est europeo, Brasile e Santo Domingo. Tra i numerosi stati che costituivano il blocco sovietico, conviene puntare su quelli che hanno da poco adottato l'euro come moneta unica (Estonia, Lettonia, Lituania, Polonia, Repubblica Ceca, Slovenia e Ungheria), o su nazioni come Cipro, Malta o la Slovacchia, dove la divisa comunitaria entrerà in vigore dal gennaio del prossimo anno. I motivi, concomitanti, sono tre. Il primo deriva dall'osservazione di quanto accaduto in Italia, Francia e Spagna a cavallo del millennio. L'introduzione dell'euro ha fatto lievitare in pochi

anni il prezzo degli immobili, in special modo quelli a destinazione residenziale. La seconda ragione è invece legata al flusso turistico. È previsto ancora in crescita verso quei paesi che presentano interessanti attrattive storico-culturali e in cui la progressiva dissoluzione della cortina di ferro ha riaperto l'interesse anche ai fini dell'investimento. Si tratta di un fattore che potrebbe giustificare l'acquisto di appartamenti di piccole metrature, nel centro storico delle città d'arte e di cultura, oppure lungo le coste. È buona norma rivolgersi a società di mediazione immobiliare, anche italiane, abituate da anni a intavolare questo genere di compravendite. Queste ultime si avvalgono spesso della consulenza di ferrati lobbisti locali. Un'intermediazione indispensabile per chi compra, perché consente, a fronte di commissioni un po' più alte, di ridurre considerevolmente i rischi dell'investimento, riconducibili soprattutto a cavilli burocratici e a legislazioni vecchie di decenni. Un terzo motivo è legato ai prezzi, ancora convenienti. Qualche esempio? Nelle zone più suggestive di Praga, tra Petrin hill e Malostranske Namesti, il cuore del ricercatissimo quartiere Mala Strana, con un budget di circa 3 mila euro al metro quadrato si può puntare ad abitazioni in case d'epoca, totalmente ristrutturate con finiture che nulla hanno da invidiare ai canoni occidentali (www.real-estate-prague-agents.com). Va detto che qui gli appartamenti sono autentiche piazze d'armi, a partire da 120 metri quadrati. Ma che sono in molti casi frazionabili, per chi intende acquistare e poi riaffittare a turisti. Per 2.900 euro al metro si possono invece acquistare appartamenti nuovi di zecca nel cuore della città vecchia di Vilnius (<http://someplaceelse.co.uk>). Nel 2009 sarà capitale europea della cultura e il comune ha già pianificato numerosi interventi di riqualificazione destinati a far impennare i prezzi. Gli immobilariisti locali si attendono una crescita del valore immobiliare attorno al 15% annuo nei prossimi 36 mesi. E la redditività lorda oscilla già adesso tra il 7,5% e l'8 per cento. Secondo **Marco Ronchetti**, titolare di Case nel Mondo www.casanelmondo.net. Brasile e Santo Domingo sono le due destinazioni che consentono di puntare a una redditività particolarmente attraente. La sua società offre un pacchetto completo che va dalla ricerca degli immobili sul territorio, alla messa a disposizione di notai, avvocati e assistenti direttamente in loco, fino all'individuazione di affittuari per chi punta alla redditività dell'investimento e non è interessato a viverlo in prima persona. Case nel Mondo sta vendendo appartamenti e ville sul lungomare di Porto Seguro e nella limitrofa Arrajal d'Ajuda, considerata la

Le zone con le prospettive di crescita più interessanti

	Quartiere/zone di interesse crescente	Prezzo medio attuale al mq. In euro	Rivalutazione % del prezzi di vendita dal 1997
TORINO	San Paolo	2.500	51
	Cit Turin	3.000	58
	Centro storico	4.300	83
MILANO	Arena - Garibaldi	5.000	120
	Fiera	4.800	92
	Indipendenza	4.700	66
VENEZIA	Dorsoduro	8.600	200
	S. Croce	6.400	130
	Cannaregio	7.000	180
GENOVA	Castelletto	3.400	63
	San Fruttuoso	2.600	85
	Brignole	3.800	74
BOLOGNA	Saragozza-Malpighi	4.500	66
	Murri	4.600	64
	Massarenti	4.200	110
FIRENZE	Novoli	4.500	190
	Gavinana	4.100	156
	Cure	4.700	147
ROMA	Fleming - Vigna Clara	5.500	120
	Parioli - Prati	7.500	150
	Aventino Lungo Tevere	7.200	160
NAPOLI	Posillipo-Mergellina	10.000	123
	Chiaia	5.300	144
	Vomero	5.500	150
BARI	S. Pasquale	3.000	110
	San Cataldo	2.400	85
CAGLIARI	Castello	1.600	155
	San benedetto	2.800	83

Fonte: ufficio studi Ubh

REAL ESTATE

Portofino brasiliana. Si trovano nel distretto di Bahia, lontano dalle megalopoli e hanno come ulteriore elemento d'appealing prezzi ancora competitivi, a partire da 50 mila euro per gli appartamenti e da 100 mila euro per le ville. "A parte la bellezza mozzafiato del luogo, il principale vantaggio che si ottiene è di tipo fiscale, viste le tasse contenute", spiega Ronchetti. Un esborso tra 1.500 e 2 mila euro, comprensivo di onorario notarile e di tasse da versare all'erario, è infatti sufficiente per concludere a buon fine una compravendita. "Anche perché", precisa l'immobiliarista modenese, "in Brasile vige la regola secondo cui i costi d'intermediazione sono a carico di chi vende". Altri vantaggi sono i tempi contenuti, necessari per vendere l'immobile in caso di necessità (circa un mese), il costo della vita molto contenuto (1/4 rispetto all'Italia) e i circa 20 voli settimanali che collegano il Bel Paese a questo angolo di Brasile. I punti deboli sono legati alla difficoltà di ottenere mutui e naturalmente all'oscillazione della moneta locale, il Real, con cui vengono effettuate le trattative. Va peraltro detto che negli ultimi 12 mesi il concambio è stato nettamente favorevole a chi ha comprato, garantendo un rendimento superiore al 15%, comprensivo di leva monetaria e crescita dei valori. Valuta a parte, la redditività annua attesa è attorno all'8 per cento netto.

Analogo discorso avviene a Santo Domingo, la perla dei Caraibi. "Su una superficie che è due volte la Lombardia ci sono 25 campi da golf, una decina di marine e cinque aero-

porti internazionali", precisa Boschetti, che scommette su Las Terrenas, nei pressi della penisola di Samaná, lungo la costa nord-orientale dell'isola. Ecco spiegato il trend annuo di crescita del turismo, costantemente in doppia cifra, attratto dalla facilità dei collegamenti, dai green e dalla possibilità di praticare sport acquatici e corsi di vela. I prezzi degli immobili, a onor del vero, sono più elevati rispetto alle perle del Brasile (si parte da 100 mila dollari per gli appartamenti e 200 mila per le ville), ma anche in questo caso si punta a una redditività vicina all'8 per cento.

I quartieri su cui puntare all'estero

città	zona	Prezzo al mq. in euro
Parigi	Nanterre	3500
Parigi	Rive Gauche	9000
Londra	Fulham	5500
Londra	More London	8000
Londra	Shard	9000
Monaco	Messestadt	3000
Monaco	Theresienhoehe	3200
Madrid	Jardin de Aranjuez	950
Madrid	Puerta de Chamartin	4500
Francoforte	Westhafen	2800



Un casale con terra coltivabile è tra le soluzioni più ricercate

Le maggiori rivalutazioni dei terreni, regione per regione, nel periodo 2000/2005 (migliaia di euro per ettaro)

Regione	Terreno	Quotazioni 05		Quotazioni 00		Variazioni 00/05 %	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Abruzzo	Vigneti doc su colline di Roseto degli Abruzzi	23,0	46,0	20,0	33,0	15,0	39,4
Basilicata	Vigneto doc nel Vulture (Potenza)	18,0	36,0	16,0	20,0	12,5	80,0
Calabria	Agrumeti in Piana di Gioia Tauro	26,0	57,0	25,0	50,0	4,0	14,0
Campania	Azienda con colture ortive nel piano campano	80,0	110,0	60,0	90,0	33,3	22,2
Emilia Romagna	Podere frutti-viticolo della collina riminese	40,0	85,0	30,0	65,0	33,3	30,8
Friuli Venezia Giulia	Vigneti doc nei Colli Orientali	35,0	94,0	23,0	50,0	52,2	88,0
Lazio	Vigneto doc dei Castelli Romani	77,0	113,6	25,0	60,0	208,0	89,3
Liguria	Ortofloricoltura irrigua in Piana di Albenga	232,0	465,0	215,0	350,0	7,9	32,9
Lombardia	Terreni per florovivaismo a nord di Milano	105,0	215,0	60,0	180,0	75,0	19,4
Marche	Orti delle pianure costiere di Porto d'Ascoli	55,0	80,0	50,0	75,0	10,0	6,7
Molise	Orto irriguo del venafrano	47,0	56,0	38,0	48,0	23,7	16,7
Piemonte	Vigneti doc nella bassa Langa di Alba	36,0	70,0	30,0	60,0	20,0	16,7
Puglia	Agrumeti irrigui di Castellaneta	28,0	37,0	29,0	38,0	-3,4	-2,6
Sardegna	Seminativi irrigui orticoli nell'oristanese	20,0	26,0	18,0	25,0	11,1	4,0
Sicilia	Agrumeti irrigui sulla costa di Siracusa	25,0	50,0	25,0	50,0	0,0	0,0
Toscana	Terreni nella zona vivaistica di Pistoia	210,0	245,0	180,0	215,0	16,7	14,0
Trentino Alto Adige	Vigneti a nord di Trento	262,0	462,0	215,0	390,0	21,9	18,5
Umbria	Vigneti doc delle colline di Montefalco	60,0	75,0	40,0	50,0	50,0	50,0
Val d'Aosta	Vigneto a Quart	39,0	67,0	30,0	50,0	30,0	34,0
Veneto	Vigneti doc in colline a nord est di Treviso	150,0	430,0	90,0	250,0	66,7	72,0

Fonte: INEA. Nota: Si ricorda che i valori fondiari riportati in questa tabella si riferiscono a terreni e/o intere aziende per i quali è stata registrata una significativa attività di compravendita. Quindi è probabile che le tipologie di terreni marginali siano meno rappresentate, in quanto normalmente sono oggetto di attività di compravendita molto modeste. Le quotazioni riportate possono riferirsi a fondi rustici comprensivi dei miglioramenti fondiari.