

CASA&CASE

ABITARE COMPRARE VIVERE INVESTIRE NEL MATTONE

Il Sole **24 ORE**

Sabato 29 Agosto 2009
www.casa24.ilssole24ore.com
casacase@ilssole24ore.com

Direttore responsabile
Gianni Riotta

a cura di
Evelina Marchesini



Villaggio Disney. Insegna nel cuore di Celebration, vicino al parco divertimenti in Florida

Florida. Nella «cittadina Disney» di Celebration calano i prezzi > pagina 34

Sicilia. Tedeschi e inglesi fanno spesa ad Agrigento > pagina 35

Focus città. A Reggio Emilia mercato bloccato: pesa l'eccesso di offerta > pagina 36

hera www.heraimmobili.com

LAGO DI GARDA - DESENZANO

In splendido residence in fase di realizzazione vendiamo bilocali e trilocali di varie metrature. Gli appartamenti dispongono di giardini privati e/o balconi/loggiati. Pannelli solari, riscaldamento a pavimento, box e piscina.

Tel +39 035 33 03 02
hotel&tourism@heraimmobili.com

Andare all'estero. Con la crisi sempre più persone mettono in discussione le proprie abitudini e cercano una dimora in altri paesi

Nuova vita a basso costo

Cosa acquistare con meno di 200mila euro: dal rustico in Ungheria alla villa in Nicaragua

Quattro occasioni per fascia di investimento

da 0 a 50mila €



Negombo (Sri Lanka). A pochi Km dall'aeroporto, villino su una spiaggia di sabbia ricca di palme, parzialmente da ristrutturare

Concepción (Cile) - Appartamento 60 mq
23mila €

Maracaibo (Venezuela) - Casa 60 mq
28mila €

Dar es Salaam (Tanzania) - 100 mq
49mila €

da 51 a 100mila €



Isola di Tablas (Filippine). Villetta vista mare di circa 90 mq, in legno e bamboo, circondata da un giardino di 300 mq

Baja California (Messico) - Casa 80 mq
61mila €

Quito (Ecuador) - Appartamento 120 mq
70mila €

Guadeloupe (Francia d'oltremare) - App. 40 mq
95mila €

da 101 a 150mila €



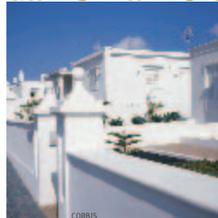
Las Terrenas (Santo Domingo). Villetta di 65 mq in stile coloniale spagnolo, circondata da un giardino di 500 mq

Nicosia-Lanarca (Cipro) - App. 50-55 mq
110mila €

Panama City (Panama) - Appartamento 85 mq
112mila €

Belize City (Belize) - Casa 2 stanze
140mila €

da 151 a 200mila €



Lanzarote (Isole Canarie). Porzione di villetta bifamiliare, completamente arredata, situata a 100 metri dal mare

Creta (Grecia) - Villa 80 mq
179mila €

Auckland (Nuova Zelanda) - 50 mq
184mila €

Tunisi (Tunisia) - 70 mq
200mila €

PAGINA A CURA DI
Nicoletta Canazza

Andare a vivere in un altro Paese, ma con un investimento immobiliare low cost. In giro per il mondo ci sono diverse zone in cui bastano 50-100 o massimo 200mila euro per comprare un piccolo podere, un appartamento o un'abitazione singola, per cambiare definitivamente vita. La difficoltà di difendere reddito e lavoro in Italia sta spingendo sempre più concittadini a mettere in discussione stili di vita e certezze acquisite, motivandoli a cercare all'estero quello che, a parità di prezzo, in Italia non potrebbero mai permettersi.

Ci si muove appoggiandosi a intermediari immobiliari internazionali, ma anche sfruttando le conoscenze personali. Gli italiani vanno più volentieri in Paesi visitati magari da turisti, con minori

costi e maggiore qualità della vita. Da valutare è poi il "rischio-paese": scegliere il Nicaragua o la Tanzania, non è la stessa cosa del Cile o delle Hawaii. Vanno considerati i problemi di sicurezza e la stabilità dei governi locali. Meglio, co-

A PORTATA DI MANO

Ci si appoggia a mediatori internazionali o si sfruttano conoscenze personali. In crescita del 19% nel 2009 lo shopping oltre confine

nonque, fare bene i conti prima. Vivere a Zagabria, Varsavia o Ate- ne, secondo i dati Mercer, ha costi decisamente diversi che farlo a Londra o a Parigi. Un pasto a base di hamburger in un fast food co-

sta, ad esempio, 1,95 euro a Johannesburg e 5,50 a Tokyo. Per Patrizia Comello, presidente di Coldwell Banker Italy, «nella valutazione pesa il paragone con quanto si possa ottenere in Italia, a parità di prezzo. Negli ultimi tre anni negli Stati Uniti abbiamo visto anche fare acquisti di gruppo - aggiunge - e sono andati bene località come il Mar Rosso o Santo Domingo, dove il rapporto qualità-prezzo è fortemente attraente. In Messico, poi, i nostri colleghi scherzano sul fatto che se riesci a vendere a un italiano, sei sicuro che altri arriveranno».

Non manca però qualche controindicazione, per chi decide di spingersi oltre confine: a Buenos Aires ad esempio i prezzi di alcuni quartieri sono stati gonfiati proprio dall'afflusso di turisti europei; a l'Havana la concessione

può essere intestata solo a un cittadino cubano; le Maldive sono off limits per investimenti privati di bassa entità.

L'offerta, comunque, resta vastissima. Tanto per dire, a iomila euro si trovano casali rustici con una decina di ettari di terreno in Ungheria, oppure villini sul mare a Negombo (Sri Lanka); poco più di 50mila euro bastano per una villetta in legno vista mare nell'isola di Tablas (Filippine), ma anche un bilocale in uno dei quartieri residenziali di Istanbul o un appartamento di 60 metri quadrati in una palazzina di nuova costruzione nella zona Nabq a Sharm El Sheikh. Con 100mila euro si può aspirare a un monolocale sul mare a Torre Vieja, provincia di Alicante, o a un appartamento di 80 metri in una zona verde nel centro di Mendoza, in

Argentina, vicino alle Ande, o perfino una villetta di 65 metri quadri in stile coloniale spagnolo con giardino a Las Terrenas, ex villaggio di pescatori nella penisola di Samaná (Santo Domingo). Salendo a 150mila euro si trovano porzioni di bifamiliare a Lanzarote, nelle Canarie, ma anche una casa di 300 metri quadri a Granada (Nicaragua).

«In Ungheria - precisa Stefano Accornero, responsabile Sviluppo Tecnocasa - l'acquirente medio investe 70-80mila euro, ma già con 30-35mila euro è possibile trovare casa a Budapest a pochi passi dal centro». Per Vincenzo De Blasio di Kiron, «gli acquirenti che se lo possono permettere preferiscono non accedere al prestito bancario anche a costo di allungare i tempi delle compravendite». Nel 2009, lo shopping italiano

all'estero segnerà un +19% secondo Scenari Immobiliari. In testa alle preferenze ci sono Spagna (Baleari e Costa del Sol) e Grecia (Cicladi), ma anche Croazia e Slovenia, Brasile, Argentina e Uruguay. Con 23mila euro si comprano 60 metri quadrati di appartamento a Concepción (Cile), con 35mila una casa a San Salvador, con 49mila una casa di 100 metri quadri in Kenya (Accra) o Tanzania (Dar es Salaam). E in Europa? La più conveniente è Skopje (Macedonia) dove si può trovare per poco più di mille euro al metro quadro; a Tallinn servono già 95mila euro per 40 metri quadri. Rio de Janeiro offre 65 metri quadri a 100-110mila euro. Per tanti italiani «sull'orlo di una crisi di nervi» la possibilità di cambiare vita low cost è dunque a portata di mano.

all'estero segnerà un +19% secondo Scenari Immobiliari. In testa alle preferenze ci sono Spagna (Baleari e Costa del Sol) e Grecia (Cicladi), ma anche Croazia e Slovenia, Brasile, Argentina e Uruguay. Con 23mila euro si comprano 60 metri quadrati di appartamento a Concepción (Cile), con 35mila una casa a San Salvador, con 49mila una casa di 100 metri quadri in Kenya (Accra) o Tanzania (Dar es Salaam). E in Europa? La più conveniente è Skopje (Macedonia) dove si può trovare per poco più di mille euro al metro quadro; a Tallinn servono già 95mila euro per 40 metri quadri. Rio de Janeiro offre 65 metri quadri a 100-110mila euro. Per tanti italiani «sull'orlo di una crisi di nervi» la possibilità di cambiare vita low cost è dunque a portata di mano.

La storia. Una coppia di veneti nel 2004 ha lasciato l'Italia per trasferirsi nell'arcipelago di Chiloé, in Cile

Vicenza-isola di Lemuy, solo andata

Ritmi lenti, orizzonti diversi, opportunità in un contesto totalmente nuovo. Mollare tutto e andare via riesce a pochi, rispetto ai tanti che ne parlano. E quelli che ci riescono, spesso scelgono luoghi ben al di fuori dalle rotte turistiche.

Rosanna e Silvio Zocca, vicentini, hanno fatto i bagagli nel 2004, direzione Cile. Nessun rimpianto per l'attività che gestivano prima di partire - un'osteria con musica, cucina vegetariana e prodotti equosolidali - ricavano oneri superiori alle soddisfazioni. Non si sono fermati nella capitale Santiago, ma hanno puntato a sud. Sono arrivati all'arcipelago di Chiloé e si so-

no fermati all'isola di Lemuy.

Con poco più di 10mila euro hanno comprato sei ettari di terreno vicino al mare, bosco compreso, e ci hanno costruito una casa in legno. Oggi la loro abitazione funziona come un piccolo agriturismo: hanno aperto un sito internet che promuove le bellezze della zona e fa da riferimento ai pochi visitatori che arrivano fin da quel-

LONTANI DAL CAOS

Con 10mila euro hanno rilevato 6 ettari di terreno vicino al mare e hanno costruito una casa in legno, ora diventata un agriturismo

parti. Nessuna velleità di ampliare il business. «Siamo pochi e ci piace restare così», spiega Silvio Zocca.

Qui gli italiani si contano su una mano, i turisti sull'ordine di qualche decina all'anno. «Per vivere si ha bisogno di poche cose - aggiunge - Certo, a voler mantenere le stesse esigenze che si hanno in Italia il discorso cambia. La vita in Cile non è economica, anzi. È il Paese più caro dell'America latina».

Servono da 1.300 a 1.800 dollari al metro quadro per comprare un appartamento a Santiago, dai 600 agli 800 per una casa a Valparaiso, da 500 a 900 per un appartamento a Concepción, nel sud del Paese. «Bi-



Rosanna alla porta. La casa in legno costruita dai due vicentini in Cile

sogna prima capire i propri bisogni - conclude Zocca -. Nei centri abitati sono abbastanza cari sia il terreno che la costruzione della casa, mentre ci sono posti dove l'investimento è molto più economico.

Inoltre, si può risparmiare magari costruendosi l'abitazione con le proprie mani, insieme ad artigiani locali». E la burocrazia è comunque semplificata rispetto all'Italia. Chi pensa a trasferirsi e non vuole fare un salto nel buio può anche sfruttare il canale delle associazioni di emigrati italiani. Particolarmente attiva è quella degli imprenditori veneti: da autunno il portale www.globalven.org riunirà in un'unica banca dati tutti i giovani professionisti all'estero.

www.autenticochile.com

I MUTUI DELLA SETTIMANA

Profilo. Impiegato 35 anni, durata mutuo 25 anni, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000.

Tasso variabile (%)

1,74
Migliore

2,12
Medio

411 €
rata mensile

Tasso fisso (%)

5,20
Migliore

5,59
Medio

596 €
rata mensile

620 €
rata mensile

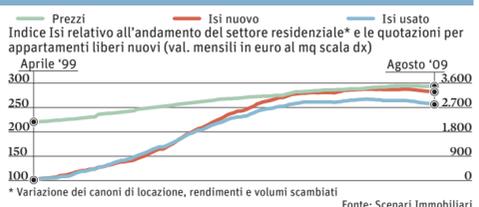
Fonte: MutuiOnline

IL TREND DEL RESIDENZIALE

Box Meglio se soppalcato

Terrazzo D'estate può diventare ufficio "open air"

Giardino Piace l'angolo barbecue



Classifica. Moldavia prima per rendimenti

Comprare e affittare in attesa del trasloco

L'acquisto low cost all'estero attira sempre più anche chi non ha intenzione di andar via definitivamente dall'Italia, ma vuole assicurarsi solamente la possibilità di farlo per periodi più o meno lunghi durante l'anno, o in prospettiva della pensione. Global Property ha stilato la classifica delle città straniere dove il buy to let - formula che consente di usare la proprietà con flessibilità e di ottenere un reddito da affitto nei periodi in cui non si utilizza l'immobile - è attualmente più conveniente. I parametri da tenere in considerazione sono tasse, costi di transazione, abbordabilità degli immobili, remuneratività nel lungo periodo, canoni medi di locazione.

La resa migliore al momento si registra a Chisnau, capitale della Moldavia, con il 14,17% su base annua. Qui il costo oscilla da 900-920 euro al mq per un bilocale ai 1.000-1.020 di un appartamento di 100 metri; l'affitto medio mensile è di 500-530 euro per il primo e 1.100-1.200 per il secondo. I prezzi delle case stanno crescendo, di pari passo con l'economia del paese. Secondo l'agenzia del posto Lara real estate le quotazioni del residenziale sono cresciute del 30-40% negli ultimi cinque anni. La Moldavia aspira ad entrare nell'Unione europea e questo ha generato un'esplosione del mercato immobiliare, dovuta all'incremento della domanda da parte di investitori stranieri e alle rimesse di coloro che sono andati a lavorare in Germania, combinata alla scarsa offerta. Nella capitale numerose case sono state costruite proprio in funzione dell'affitto, in particolare nell'area ovest di Buiucani, City Centre e Botanica. Non ci sono restrizioni per gli stranieri che intendono acquistare in questo paese e più piccola è la proprietà più alti sono i rendimenti.

A guardare fuori dall'Europa, investimenti accessibili e considerati eccellenti nel lungo periodo si possono fare anche a Bogotà (9,19% di resa annua), Amman (9,37%), Skopje (10,11%), Metro Manila (10,99%), Giacarta (12,34%) e Kuala Lumpur (9,22%). Sotto la lente anche il Cairo dove sono in costante aumento sia le richieste per i quartieri di Heliopolis, Mohandeseen e Maadi, i più sicuri e benestanti della capitale egiziana, che per Zamalek, l'isola in mezzo al Nilo considerata una delle zone più esclusive. I prezzi al metro quadro vanno dai 420 euro di Maadi ai 920-950 di Mohandeseen. L'affitto di un'abitazione di 280 metri a Zamalek si aggira sui 2mila euro; a Maadi si può arrivare a 2.300, a Mohandeseen a 2.500. Ugualmente interessante, e di gran lunga più fascinosi, gli investimenti buy to let in Giamaica (8,8%), Guadalupe (7,07%), Bahamas (8,37%) e Brasile (6,56%). Non sono invece low cost la maggior parte delle capitali europee, dove la remuneratività di un acquisto buy to let va dal 3,4% di Londra al 4,28% di Bratislava. Global Property attribuisce la resa minima (1,48%) a Monaco, dove, peraltro, gli appartamenti viaggiano sopra i 28mila euro il metro quadro. Niente a che vedere con il low cost.

La top ten

Rendimenti lordi da affitto

| Località | % Annua |
|--------------------------|---------|
| Chisnau (Moldavia) | 14,17 |
| Giacarta (Indonesia) | 12,34 |
| Cairo (Egitto) | 12 |
| Metro Manila (Filippine) | 10,99 |
| Skopje (Macedonia) | 10,11 |
| Lima (Perù) | 10,09 |
| City Panama (Panama) | 9,98 |
| Amman (Giordania) | 9,73 |
| Kuala Lumpur (Malesia) | 9,22 |
| Bogotà (Colombia) | 9,19 |

Fonte: Global Property Guide

house&loft
INTERNATIONAL LUXURY LIVING

LONDRA - SOUTH KENSINGTON
LUMINOSO APPARTAMENTO 56 MQ, DUE CAMERE, AL 3° PIANO CON ASCENSORE, IN BUILDING DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE.
£ 665.000

LONDRA - NOTTING HILL
APPARTAMENTO DI 73 MQ, AMPIO LIVING CON CAMINO, UNA CAMERA CON BAGNO, RISTRUTTURATO CON ARIEDI DI DESIGN.
£ 690.950

WWW.HOUSELOFT.COM
MILANO, CORSO VENEZIA, 24 - TEL +39 02 76015979 - INTERNATIONAL@HOUSELOFT.COM