

Focus sul Mediterraneo, quando comprare casa è un'opportunità

Ax.P.

Proprio perché la casa è uno dei principali costi da valutare se si prende in considerazione un trasferimento, Scenari Immobiliari ha elaborato per il Sole 24 Ore del Lunedì un focus sui prezzi al metro quadro di una serie di località in Europa e oltreoceano, tenendo presente la classifica di InterNations e approfondendo il mercato dei Paesi dell'area mediterranea dove il mix fra costi e qualità della vita va di pari passo con un sistema di tassazione più favorevole per un pensionato o per chi sta valutando un cambio vita (la tabella a lato). È stato anche calcolato il costo di un trilocale, tenendo conto che la tipologia varia nelle metrature a seconda del Paese: dai 125 mq per Spagna e Grecia ai 140 per Cipro, dai 115 per Malta e ai 70 per la Thailandia.

L'area mediterranea

Il Montenegro sta inanellando investimenti importanti nell'*hôtellerie* e nel settore nautico: Porto Montenegro, nella baia di Kotor, è fra i principali porti per megayacht nel Mediterraneo. Le baie di Kotor e di Lustica fanno da traino al residenziale, ancora interessante in località come Budva e Bar, il più grande porto del Paese. Inoltre, chi acquista una proprietà del valore di 250mila euro, nelle aree settentrionali e interne, e di 450mila sulla costa, può ottenere la cittadinanza. Una facilità di ingresso che tuttavia, come per Malta, rischia di richiamare flussi e capitali illeciti. Il Paese ha una fiscalità attraente per pensionati e società, con aliquote dal 9 al 15 per cento. «È un mercato nuovo – spiega Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari – che ha avuto una forte crescita tra il 2015 e il 2017-2018 e un'ulteriore balzo nel post Covid. Come quello di Slovenia e Croazia, si sta progressivamente posizionando su livelli più alti. E ci sono ancora margini di crescita».

In Grecia «si nota un'accelerazione delle dinamiche positive nel mercato dal 2015 in poi, una volta che il Paese ha preso in mano la capacità di agire sull'economia – rileva Federico Rivolta, project manager di Scenari Immobiliari –. Questo ha portato a una ripresa del residenziale. Dal 2019 a oggi il mercato è in forte crescita a livello nazionale, sia quello interno, sia sulle isole. Fra le più interessanti per un investimento immobiliare spicca Creta, con offerta e prezzi più contenuti delle Cicladi». La Grecia ha una tassazione dei redditi da pensione al 7% per 15 anni e un costo della vita più basso di quello italiano del 20-30%, soprattutto nella parte continentale.

Cipro ha due velocità: «Quello di Nicosia è un mercato dormiente, in attesa di cambiamenti geopolitici legati alla guerra in Ucraina. In località più turistiche come

Paphos il prezzo di vendita è legato all'andamento dei canoni di locazione per affitti brevi, e rimane su valori più elevati», continua Rivolta (si veda l'articolo sotto).

Malta ha condizioni fiscali agevolate per i pensionati, con un'aliquota fissa del 15% e l'acquisto o affitto di una casa nel Paese o a Gozo che deve diventare residenza principale. Rivolta rileva che il mercato si è stabilizzato dal post Covid su valori che, a La Valletta, sono già alti, ma più competitivi nella Baia di San Paolo, comunque ben servita.

Analizzando il Portogallo, Zirnstein segnala che «dal 2017 il Paese ha un mercato sempre più dinamico – dimostrazione che le politiche attrattive funzionano –, che sta andando verso una stabilizzazione».

Anche il mercato della Spagna si è stabilizzato, dopo una forte crescita fino al 2019, Canarie incluse. Qui i pensionati pagano il 24% fino a 60mila euro di rendita, oltre ad avere detrazioni per le spese mediche. Inoltre, le aziende che operano nella Zona Speciale Canaria (Zec) beneficiano di un'imposta del 4% sul reddito delle società. La Spagna intera può essere attrattiva anche per i lavoratori dipendenti, che con la cosiddetta legge Beckham hanno una tassazione sui redditi del 24% fino a 600mila euro, per sei anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA