



COMPRAR CASA IN UN CANTONE



Dopo la crisi internazionale dei mutui e soprattutto dopo il grande rimpatrio di capitali, c'è spazio per acquistare immobili in Svizzera in ottica di seconda casa ma a prezzi da investimento?

Ecco un'analisi del mercato delle città più belle e delle località di montagna, dall'Engadina a Crans Montana.

Con quotazioni, prospettive e i consigli degli esperti di un mercato che agli italiani fa sempre gola

■ di Lorenzo Simoncelli

Qual era lo stato di salute del mercato immobiliare svizzero prima dello scudo fiscale?

Il massiccio rimpatrio dei capitali (secondo Banca d'Italia 60 degli 85 miliardi di euro scudati provengono dai forzieri svizzeri) e l'erosione del segreto bancario potranno in qualche modo influire negativamente sulla domanda internazionale di residenze (sia montane che cittadine)? E soprattutto: ci sono ancora margini di profitto per chi volesse puntare sull'immobiliare svizzero in ottica seconda casa? E a che prezzi? *Investire* lo ha chiesto agli operatori di mercato locali, agli esperti di settore e alle fiduciarie che in fase di scudo fiscale quater sono si sono occupate dei rimpatri giuridici degli immobili soprattutto dalla Svizzera.



Fabrizio Vedana
UNIONE FIDUCIARIA
RESPONSABILE AREA LEGALE



Gianluca Righetti
IMMOBILIARE FONTANA
PARTNER E DIRETTORE



Leo De Rosa
AIPB
PRESIDENTE COMMISSIONE
TECNICA REAL ESTATE

“ Con circa 600 mila euro si riesce a comprare un appartamento di 80 metri quadrati a Ginevra (quotazioni intorno a 7 mila euro al metro quadrato) ”

QUOTAZIONI STABILI: ZURIGO RENDE PIU' DI GINEVRA

Scudo fiscale e restrizioni sul segreto bancario si sono aggiunti ad un contesto locale già fortemente penalizzato dalla congiuntura internazionale (tasso di disoccupazione al 5%, il più alto dal 1997), riducendo ancor più marcatamente i patrimoni privati esteri gestiti dagli istituti di credito svizzeri. Ma nonostante tutto l'economia elvetica ha tenuto (è prevista una contrazione del Pil tra lo 0,1 e lo 0,3 nel 2010) e di conseguenza anche le quotazioni degli immobili sono rimaste pressochè stabili nelle grandi città. Si è verificato invece qualche calo in quelle medio-piccole. Con circa 600 mila euro si riesce a comprare un appartamento di 80 metri quadrati a **Ginevra** (quotazioni che si aggirano sui 7 mila euro al metro quadrato), molto più bassi invece i prezzi a **Zurigo** che, nonostante sia la città più grande della Svizzera e la vera capitale finanziaria del Paese, oscilla tra i 3 e i 5 mila euro al metro quadrato. A diversificare le due città anche i rendimenti: tra il 3,7% e il 4,3% a Ginevra, più del doppio a Zurigo (9%), soprattutto per i piccoli appartamenti intorno ai 40 metri quadrati (Fonte: Global Property). Quotazioni tra i 5 e i 7 mila euro al metro quadrato per quanto riguarda il Canton Ticino e in particolar modo **Lugano**, una delle mete pre-

ferite dagli italiani soprattutto per la sua vicinanza al confine. «I prezzi nella nostra zona sono saliti non in modo speculativo», commenta Gianluca Righetti, partner e direttore Immobiliare Fontana, agenzia specializzata nella vendita di immobili in Canton Ticino. «Questo ha fatto sì che non ci fosse una bolla e quindi una crisi nel settore, anzi c'è stato un leggero incremento della domanda soprattutto per chi ricerca immobili di pregio vista lago, la cui offerta è limitata».

STRANIERI GIOIE E DOLORI

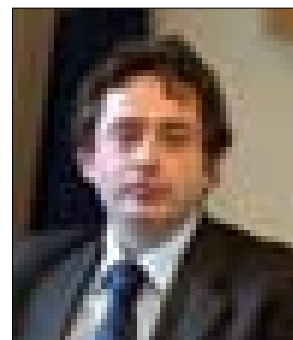
Tra i fattori principali che stanno determinando la tenuta delle quotazioni immobiliari, oltre ai tassi d'interesse molto bassi, ci sono il continuo flusso migratorio (6,5% di italiani) e la costante richiesta degli investitori stranieri soprattutto nelle località turistiche montane dell'Engadina, la valle di Sankt Moritz. D'altronde se si vanno a consultare gli storici, l'immigrazione ha sempre avuto un ruolo determinante nell'andamento congiunturale del paese elvetico (vedere tabella). Ma a causa di una legislazione immobiliare (LASE) fortemente protezionistica, risalente agli anni Ottanta, acquistare casa in Svizzera non è cosa facile per gli stranieri. La compravendita di proprietà, infatti, per i cittadini non svizzeri è contingentata. A seconda dei Cantoni in



Luca Santoro
HOUSE & LOFT
PRESIDENTE



Paola Gianasso
SCENARI IMMOBILIARI
RESPONSABILE MERCATI ESTERI



Paolo Righi
FIAIP
PRESIDENTE

“ Al centro di St.Moritz i prezzi variano tra i 20 e i 30 mila euro al metro quadrato, fino a toccare punte di 50 mila euro al metro quadrato nella zona super esclusiva di Suvretta ”

cui si trova l'immobile bisogna verificare che per quell'anno non sia già stata superata la percentuale di case da destinare agli stranieri (solitamente intorno al 20% delle nuove costruzioni), altrimenti bisogna rinunciare all'acquisto. Inoltre ci sono limitazioni anche per quanto riguarda la superficie dell'abitazione: le residenze di vacanza che vengono acquistate da cittadini stranieri non possono superare i 200 metri quadrati. Per evitare questa trafila burocratica l'unica soluzione è richiedere la residenza svizzera (Permesso B), che una volta accordata permette di acquistare qualsiasi tipologia di immobile. Ma anche questo processo non è semplicissimo. Il rilascio della residenza avviene solo dopo un'attenta analisi fatta dalle autorità cantonali nei confronti dell'acquirente. Viene valutata la posizione economica del soggetto che deve essere autosufficiente per evitare di gravare sulla spesa sociale del Paese, e soprattutto deve dimostrare di vivere almeno sei mesi e un giorno all'anno in Svizzera, anche non continuativi, adducendo qualsiasi motivazione (lavoro o cure termali non fa la differenza).

L'ENGADINA VALE SEMPRE, CRANS MONTANA CRESCE

Per l'investitore italiano che vuole comprare la seconda casa in montagna il fascino di località come St.Moritz, Gstaad e Zermatt è intramontabile. Nonostante i prezzi, soprattutto per la prima, non diano segno di cedimento la domanda rimane forte. «Al centro di **St.Moritz** i prezzi variano tra i 20 e i 30 mila euro al metro quadrato», commenta Luca Santoro, presidente di House & Loft, società di intermediazione immobiliare specializzata nel lusso, «fino a toccare punte di 50 mila euro al metro quadrato nella zona super esclusiva di Suvretta». «Prezzi più abbordabili», prosegue Santoro, «se ci si orienta nei paesi limitrofi a St.Moritz, come **Celerina** e **Samedan**, dove le quotazioni si aggirano sui 13 mila euro al metro quadrato». Ma a questi prezzi, per chi compra si può sperare in un'ulteriore rivalutazione dell'im-

mobile? «La storia di St.Moritz insegna che il valore delle residenze si è sempre apprezzato», risponde il presidente di House & Loft, «mettere del capitale in una location così eccellente permette all'occorrenza di monetizzare già nel giro di un mese». Di parere contrario invece Andrea Long, amministratore di World Invest, società di consulenza di investimenti immobiliari specializzata sulla Svizzera: «Nel cosiddetto mercato resort (Verbier, Crans Montana, Gstaad e St.Moritz) c'è stata una flessione come in altre realtà europee del calibro di Cannes, Porto Cervo e St.Tropez; cosa che si è verificata tra l'altro», prosegue Long, «anche nelle città svizzere di Losanna, Ginevra e Zurigo a causa della disoccupazione generata anche dallo scudo fiscale».

Una località su cui investire per avere alti rendimenti in futuro? «**Crans Montana** è una città in pieno sviluppo», consiglia Andrea Long, amministratore di World Invest, «ci sono prezzi che variano tra i 7 e i 14 mila franchi svizzeri (1euro = 1.42 CHF, quotazione Ubs al 31 marzo 2010) al metro quadrato, ma soprattutto è una meta che non soffre della stagionalità, anzi d'estate attira forse più dell'inverno visto che ospita il campo da golf 18 buche più alto d'Europa, dove si gioca un celebre torneo a livello europeo».

«Stanno emergendo località meno note», segnala Paola Gianasso, responsabile mercati esteri di Scenari Immobiliari, «come **Davos**, **Leysin** e **Samnaun**, ma dotate di ottime infrastrutture e di un'offerta abbondante e diversificata grazie ad un'attività edilizia particolarmente vivace».

SCUDO & IMMOBILI

Terminata la prima finestra della seconda fase dello scudo ter (28 febbraio 2010), quella con l'aliquota rincarata al 6% per intenderci, è possibile tracciare un primo bilancio sull'andamento della sanatoria. Al contrario della prima fase dello scudo ter (15/09/2009 - 15/12/2009), dove le richieste di rimpatrio degli immobili avevano riguardato una minima parte delle operazioni (5%), la seconda fase dello scudo



ha visto al lavoro soprattutto le fiduciarie (11 miliardi di euro scudati fino al 15 febbraio 2010 sui 95 totali. Fonte: AIPB) incaricate dai proprietari degli immobili ad amministrare il bene. Tre i motivi principali della progressiva crescita di domande per il rimpatrio giuridico degli immobili: l'esaurimento dell'ondata di operazioni già chiare nel 2009, il maggior tempo a disposizione, dato che la circolare dell'Agenzia delle Entrate aveva comunicato solo a fine novembre 2009 la possibilità di scudare gli immobili tramite intestazione fiduciaria e infine le soluzioni operative trovate dalle fiduciarie che al contrario della prima fase della sanatoria stanno concentrando quasi tutti i loro sforzi sul rimpatrio di immobili.

Ma quante di queste richieste riguardano la Svizzera? «Più del 50% del totale provengono da lì», afferma Fabrizio Vedana, direttore area

legale e relazioni esterne di Unione Fiduciaria S.p.A., «tra queste sono però pochissimi i proprietari che hanno scudato l'immobile in Svizzera e che hanno intenzione di venderlo; chi lo fa, oltre a mettersi in regola con il fisco, ha l'intenzione di evitare di creare problemi agli eredi e soprattutto di non doverlo poi cedere a prezzo scontato a chi lo compra perchè ancora da regolarizzare».

PIÙ RICHIESTE DOPO I RIMPATRI?

Ma c'è una correlazione tra scudo e mercato immobiliare in Svizzera? «Non ho visto un aumento della domanda a seguito dei capitali che sono stati rimpatriati», commenta Vedana, «ma sono sicuro che nel secondo semestre del 2010 la sanatoria avrà un forte impatto sul mercato immobiliare soprattutto a causa dei mercati azionari ancora

altalenanti e perchè le possibilità di situazioni di stress non sono del tutto fugate».

Di diverso avviso invece Leo De Rosa, presidente della commissione tecnica real estate di AIPB: «L'esperienza dello scudo ha reso evidenti alcuni elementi di vischiosità dell'investimento in immobili in Svizzera.

La complessità della legislazione elvetica, infatti, può rappresentare un freno al reinvestimento dei capitali scudati in immobili, freno che si aggiunge alla perdita dell'anonimato».

Secondo il presidente della Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) Paolo Righi chi ha scudato e ha lasciato i capitali all'estero ne investirà in buona parte sul mercato immobiliare, che trarrà beneficio dalla manovra di regolarizzazione così come avvenuto per le sanatorie fiscali precedenti. ■