

Finanziamenti. Come ottenere un credito per l'acquisto di una casa all'estero

Il web abbatte le frontiere per la richiesta del mutuo

Vito Lops

■ Gli immobili all'estero tentano gli italiani. È in crescita infatti il numero di compravendite di case fuori confine. Nel 2009, secondo Scenari immobiliari, gli italiani hanno acquistato 3.400 unità immobiliari all'estero (+17% annuo). «E nel 2010 le aspettative viaggiano verso quota 38mila», stima Paola Gianassi, responsabile mercati internazionali di Scenari immobiliari. Retando in Europa, una delle mete preferite è la Spagna, a causa della caduta dei prezzi (-30% dal 2006 ad oggi) e della forte attrattiva turistica.

Come funziona la richiesta di un mutuo per l'acquisto di una casa all'estero? Considerando che le disposizioni catastali e di ipoteca possono cambiare fra i vari stati non è possibile perfezionare la pratica con una banca italiana ma bisogna ricorrere a un istituto situato nel paese dove è presente l'immobile.

Qualche passo, però, lo si può compiere già dall'Italia. Ad esempio Barclays offre ai clienti internazionali l'accesso alle offerte di mutui locali attraverso i siti web delle divisioni straniere. L'altra strada è contattare un'agenzia immobiliare presente anche all'estero. Su questo fronte si segnala l'iniziativa di Replat (real estate platform), una piattaforma online del gruppo Frimm che consente agli agenti immobiliari in Italia e all'estero di condividere un portafoglio e di offrire un servizio di consulenza fino all'erogazione del mutuo. Chi, ad esempio, punta su una casa in Spagna, può contattare via web un'agenzia spagnola. «In questo caso scoprirebbe - spiega Aniello D'Angelo, a.d. di Replat Iberica - che in Spagna la maggior parte dei mutui è ancorata all'Euribor a 1 anno (1,9% contro lo 0,4% dell'Euribor mensile, ndr) a cui vengono applicati spread dallo 0,35 al 2%. E che il vero affare in questo momento consiste nel comprare una delle

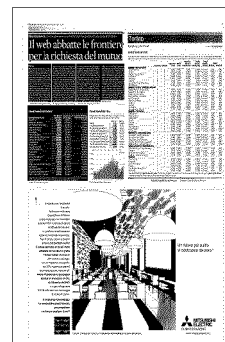
I fondi immobiliari italiani

Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1) (2)	Var. prezzo di Borsa/ valore iniziale (2)
Atlantic 1	0,00%	-30,83%	14,50%
Atlantic 2 - Berenice	-2,95%	-22,95%	71,22%
Bnl Portfolio Immobiliare	-0,30%	-32,21%	1,37%
Amundi RE Europ	-1,14%	-50,47%	-40,66%
Amundi RE Italia	-0,13%	-46,76%	9,98%
Caravaggio	1,31%	-26,94%	-7,20%
Delta Immobiliare	-0,29%	-58,88%	-62,29%
Estense Grande distribuzione	0,00%	-23,01%	12,06%
Europa Immobiliare n. 1	-2,66%	-53,77%	-52,05%
Fondo Alpha	0,41%	-37,03%	81,17%
Fondo Beta	-0,40%	7,24%	94,99%
Immobiliarium 20C1	0,61%	-20,01%	18,98%
Invest Real Security	2,15%	-47,87%	-36,21%
Investietico	1,50%	-28,75%	15,80%
Obelisco	0,12%	-50,09%	-46,18%
Olinda Fondoshops	-0,28%	-39,88%	20,07%
Piramide Globale	0,33%	-17,94%	44,16%
Polis	-0,10%	-38,92%	1,69%
Risparmio Immob. Uno Energia	1,27%	3,72%	8,00%
Securfondo	-0,14%	-25,92%	53,22%
Tecla Fondo Uffici	2,10%	-22,23%	92,65%
Unicredito Immobiliare Uno	0,16%	-46,37%	3,36%
Valore Immobiliare Globale	-0,39%	-24,18%	37,43%

Nota: la variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana; 1) Nav al 31/12/2009; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi

Fonte: Ufficio studi del Sole 24 Ore

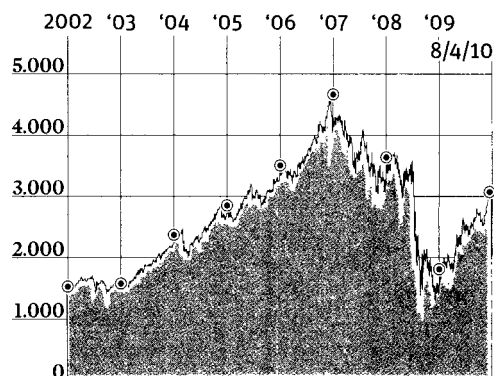
mille case in vendita di proprietà delle banche e accollarsi il mutuo residuo esistente». Gli italiani che invece preferiscono chiedere un «finanziamento in casa» possono optare per il mutuo di liquidità - sottolineano da MutuiOnline.it - ipotizzando un immobile di proprietà e utilizzando la somma ricevuta per la compravendita all'estero. In media, rispetto a un mutuo tradizionale, un mutuo di liquidità costa circa 20 punti base in più. Bisogna tener conto che il *loan to value* (percentuale del prestito rispetto al valore dell'immobile, ndr) non supera il 50%.



I fondi immobiliari Usa

Performance dei Reits settoriali e andamento del Total return index a partire da inizio 2002

Indici	Var. % sett.	Var. % 1 anno
Ftse/Nareit All Reits \$	2,19	91,75
Ftse/Nareit Equity Reits \$	2,30	98,81
Ftse/Nareit Mortgage Reits \$	0,22	38,38
Ftse/Nareit Hybrid Reits \$	8,80	99,39
Ftse/Nareit Real Estate 50 \$	1,78	92,42
Ftse Epra/Nareit Developed	2,33	71,81
Ftse Epra/Nareit United States	2,32	101,53
Ftse Epra/Nareit Dev Europe	-0,40	49,58
Ftse Epra/Nareit Dev Asia	2,28	56,54



Fonte: Thomson Reuters Datastream