**INVESTIMENTI IMMOBILIARI INTERNAZIONALI**

**Gli investitori esteri e il mercato italiano: +26% nel 2019, ma sfiducia nella burocrazia e timore per l’instabilità economica costituiscono ancora un grande freno**

**Gli italiani e gli investimenti all’estero: 6 italiani su 10 si affidano all’agente immobiliare di fiducia e ad un partner specializzato nel mercato estero**

*Roma, 25 ottobre 2019* – Qual è il comportamento degli italiani che investono all’estero e perché gli acquirenti stranieri scelgono di investire in Italia? L’analisi del **Centro Studi FIAIP**, il Centro Studi della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, la principale associazione di categoria del Real Estate in Italia e **OPISAS REinsight.Info**, l’osservatorio sui mercati immobiliari internazionali promosso da OPISAS, realtà internazionale specializzata nella vendita e intermediazione di investimenti immobiliari ad alto rendimento nel mercato USA,  fotografa  gli investimenti immobiliari internazionali in Italia e definisce l’identikit di chi investe nel nostro Paese e le motivazioni che allontanano troppo spesso gli investitori internazionali dalla madre patria. Gli italiani che investono all’estero preferiscono solitamente farsi supportare da un partner immobiliare specializzato e di fiducia. A fronte di questa consulenza dallo studio emerge come 7 su 10 non ritengono necessario visitare di persona l’immobile prima dell’acquisto.

**Ma qual è l’identikit dell’italiano che investe nel settore immobiliare all’estero? Quanto è preparato dal punto di vista tecnico? Quali sono le sue aspettative in termini di rendita?** A dare una risposta a queste domande è l’osservatorio sui mercati immobiliari internazionali REinsight.info promosso da OPISAS, che insieme a al Centro Studi Fiaip ha presentato a Napoli un’indagine sottoposta a circa **2000 italiani** che hanno investito o hanno manifestato l'interesse a investire all’estero e a più di **250 agenti immobiliari italiani** che hanno fotografato **l’identikit degli investitori esteri in Italia e le motivazioni e le paure che allontanano tutt’oggi molti investitori dal mattone italiano.**

**L’investitore italiano - tipo** ha un’età compresa fra i 35 e i 54 anni, è libero professionista (30%), pensionato (21,67%) o proprietario di azienda (16,67%) e opera nel campo dell’industria (23,53%), della consulenza (15,69%), della sanità (13,73%) o della pubblica amministrazione (11,76%).

Nella valutazione del potenziale investimento, la possibilità più ambita è quella di ottenere una **rendita da locazione continuativa nel tempo**. Su una scala di importanza compresa da 1 a 6, questo fattore ottiene una valutazione media di 5,38; inoltre, se garantito almeno per un dato periodo di tempo, più della metà del campione dichiara esplicitamente di preferirlo a tutte le altre eventuali caratteristiche anche qualora la rendita fosse moderata. Scendendo ulteriormente nello specifico, si scopre che il 37,25% degli intervistati si aspetta una rendita netta annuale da locazione compresa tra il 7,5 e il 9%, mentre il 35,29% si “accontenta” di una rendita compresa tra il 5,5% e il 7%. Un investitore italiano su 3 si dichiara disposto a vincolarsi all’investimento per un periodo compreso tra **7 e 10 anni**, mentre una percentuale leggermente più alta predilige un **orizzonte temporale** più breve: 5-7 anni (21,57%) o addirittura 3-5 anni (13,73%). Circa un italiano su cinque (19,61%) è orientato su un periodo di 10-15 anni. Per quanto riguarda la **plusvalenza attesa alla rivendita**, il 29,41% degli intervistati punta al +3,5-+5% annuo, ma più di un terzo degli italiani mira molto più in alto, per la precisione a un +5,5-7% annuo (il 17,65% del campione) o addirittura a un +7,5-10% (il 19,61%).

Ma i nostri connazionali dispongono delle **competenze** necessarie per orientarsi all’interno di un mercato così promettente, ma al tempo stesso così complesso? “Se è vero che buona parte del campione si dichiara preparato sui concetti-base del settore (come Rendimento Netto Annuo, Plusvalenza o Capital Gain), è vero anche che il **58%** vuole essere **supportato da un professionista**” dichiara **Christian Calusa**, Presidente di REinsight.info e CEO & Founder di OPISAS. Un’esigenza che passa addirittura in primo piano rispetto a quella di avere le idee chiare sullo specifico Paese scelto o sulla tipologia di investimento. “È anche in ragione di questo dato che **quasi sette italiani su dieci non ritengono necessario visitare di persona l’immobile** prima dell’acquisto (il **68,63%** degli intervistati)”, sottolinea Calusa. Investire all’estero sì, quindi, ma solo se si può fare affidamento su un partner solido, affidandosi ad un agente immobiliare di fiducia. Non a caso, di fronte a un’opportunità di questo tipo, il più grande timore degli italiani è la scarsa conoscenza della società che propone l’investimento.

Analizzando i comportamenti degli **investitori internazionali nel nostro Paese** la ricerca fotografa il **perché gli acquirenti esteri scelgono l’Italia? Qual è la tipologia dell’immobile più richiesto dagli stranieri e da che Paese europeo o extra-europeo proviene chi compra casa in Italia?**

“A fronte di una **crescita** annua del **26% nel 2019** – sottolinea **Federico Ranuzzi de’ Bianchi**, Delegato Nazionale Fiaip al settore estero e Vicepresidente CEPI – che fotografa il buon andamento del mercato e delle richieste provenienti dall'estero per gli immobili in vendita in Italia, permane ancora oggi la **sfiducia nella burocrazia italiana**, il **timore per l’instabilità politica ed economica** e la **fiscalità percepita** dall’estero **come invasiva.”**

“La ricerca condotta dal **Centro Studi Fiaip** e **OPISAS REinsight.info** – sottolinea **Mario  Condò de Satriano**, Presidente del Centro Studi Fiaip - evidenzia come vi siano nuove opportunità per le agenzie immobiliari che nel nostro Paese sono sempre più ricercate da investitori internazionali.  Allo stesso tempo constatiamo un aumento del grado di incertezza da parte degli investitori stranieri, ciò è dettato da una fiscalità immobiliare che penalizza ancora chi intende investire In Italia.”

**Ma da dove provengono le richieste?** Per la maggior parte degli intervistati da ogni parte del mondo, ma i **tedeschi** (19,5%), gli investitori del **Nord Europa** (19,5%) e della **Gran Bretagna** (15%) sono i primi a voler investire in immobili in Italia. Gli stranieri cercano nel nostro Paese prevalentemente case indipendenti, appartamenti (44,86%) e ville singole (37%) ristrutturate e già abitabili e sono pronti ad investire per il 25,51% un **budget tra 301mila Euro e 500mila Euro**, solo il 6,17% degli investitori esteri è disposto a spendere cifre tra 1milione di Euro e 2,5 milione di Euro. La lunghezza media dell’investimento nel nostro Paese è caratterizzata per il 27,01% da una durata da 7 a 10 anni e per il 21,80 % degli intervistati da una durata da 10 a 15 anni. Gli investitori esteri ritengono fondamentale inoltre farsi guidare da un professionista specializzato di un’agenzia immobiliare nell’ipotesi di un acquisto immobiliare nel nostro Paese (55,19%). Tra le regioni più gettonate dagli stranieri per l’acquisto immobiliare in testa la Lombardia con **Milano** (+9,1%) e i laghi lombardi (+7,49%), Il Veneto con **Venezia** (+8,51), Il Lazio con **Roma** (+8,42%) e **Firenze** (8,27%) e la Toscana (8,12%) seguono. In crescita le domande per la riviera ligure (+6,87%), le Alpi e le Dolomiti (+6,69%), la Costiera amalfitana (+6,4%), il Salento (+6,24), la Sicilia (+5,55) e la Riviera romagnola (+ 5,52%).

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**OPISAS** è una realtà internazionale specializzata nella vendita e intermediazione di investimenti immobiliari al alto rendimento negli Stati Uniti. È attiva dal 2008, quando la crisi dei mutui sub-prime ha creato le prime grandi occasioni di acquistare in blocco gli immobili a prezzi estremamente convenienti, rinnovarli e affittarli, per poi rivenderli a prezzi comunque inferiori rispetto ai valori immobiliari attuali. In oltre undici anni di attività OPISAS ha fatto percepiti ai suoi investitori più di 1/4 di miliardo di dollari in rendite da locazione.

**FIAIP** è il punto di riferimento per tutti i professionisti del settore immobiliare e per le famiglie italiane. È la principale associazione di categoria del settore riconosciuta dalla Comunità Europea. a cui aderiscono oltre 8.000 agenti immobiliari, 15.200 agenzie immobiliari sull'intero territorio nazionale, e più di 45mila operatori del settore (tra agenti immobiliari, turistici, consulenti del credito e gestori di beni immobili). FIAIP è accreditata presso il Parlamento Europeo ed in Italia è referente tecnica dell'**O.P.M.I.** Osservatorio Parlamentare del Mercato Immobiliare. La Federazione è aderente a **Confindustria**, **Confedilizia,** **Tecnoborsa, Confassociazioni** e collabora con **CEPI - European Association of Real Estate Professions** e con il **NAR - National Association of Realtors.**