

**Mercato residenziale.** Da Paese in crisi a una crescita del Pil del 2,7% grazie anche agli sconti fiscali che hanno attirato acquirenti. Nel 2000 i residenti da altri Paesi erano 207mila: oggi sono 416mila

# Il Portogallo si rilancia con la casa

**Evelina Marchesini**

Il riscatto del Portogallo dalla crisi è un esempio da manuale di rilancio del Paese attraverso l'attrazione di investimenti internazionali nel settore residenziale e di residenti che dall'estero si trasferiscono in Algarve e a Lisbona. I prezzi delle case e il numero delle compravendite continuano ad aumentare. Il merito? Un mix ben congegnato di forti benefici fiscali, qualità dei nuovi sviluppi immobiliari, una situazione climatica privilegiata e il rilancio socioculturale che rende attraente vivere nel Paese. Per gli italiani, in particolare, è allettante la possibilità di ricevere gli assegni pensionistici al lordo della ritenuta fiscale praticata nel nostro Paese.

Il "Golden Visa Scheme", che offre non solo consistenti sconti fiscali ma anche la facilità di ottenere i permessi di soggiorno in un Paese europeo, è attivo dal 2012 e ha attratto nel Paese più di 6.300 famiglie ad alto reddito, provenienti principalmente dalla Cina, la Russia e il Sudafrica: tutti nuovi residenti che hanno acquistato case di lusso. Più in generale, i residenti in Portogallo provenienti da altri Paesi

sono passati, secondo i dati di Knight Frank, dai 207mila del 2000 ai 416mila di fine 2017 e se dieci anni fa i principali acquirenti dell'Algarve provenivano in gran parte dal Regno Unito, oggi si assiste a un mix assortito, con una diminuzione degli inglesi e un forte aumento di compratori dai Paesi del Nord Europa. Il Pil è passato da una variazione negativa del 3% nel 2009 al +2,7% del 2017.

**Lisbona.** Le transazioni nel settore residenziale della capitale sono aumentate del 24% nel 2017, con un aumento del fatturato del 30%. «In città il mercato si rivolge soprattutto agli appartamenti di piccole dimensioni, che costituiscono il 40% dell'offerta - spiega Carlotta Lancia, dell'ufficio studi di Scenari Immobiliari - mentre nel centro solo l'11% delle case ha una dimensione tra i 70 e i 120 metri quadri, con cifre di vendita che arrivano anche a 1,5 milioni di euro. Questo segmento riguarda soprattutto il mercato degli acquirenti stranieri che beneficiano del regime fiscale agevolato per non residenti, tanto che a Lisbona circa il 30% delle transazioni del 2017 ha riguardato compratori stranieri».

Il prezzo medio a Lisbona è di

6mila euro al mq, ma arriva a 7.500 per gli spazi più piccoli. «Lo scorso anno l'aumento è stato del 12,6% e per il 2018 è previsto un aumento del 17,8%» spiegano da Scenari Immobiliari. L'interesse dei compratori si sposta verso i Comuni dell'area metropolitana di Lisbona, con un aumento dei prezzi del 21,3% a Cascais/Estroil, appena fuori Lisbona e ottimamente collegato. Qui i prezzi a settembre 2018 arrivano a 12mila euro al mq. L'aumento maggiore si è visto a Parque das Nacoes, il quartiere più moderno della città in prossimità dell'aeroporto, in crescita del 26,5% con prezzi più moderati, compresi tra 3.500 e 5.500 euro al metro.

**L'Algarve.** In Algarve la variazione dei prezzi è più contenuta, con un aumento medio del 7,2% nell'ultimo anno e del 24% rispetto al 2012. I valori più alti si sono registrati a Quinta do Lago, che gode della vicinanza con l'aeroporto di Faro ma con una spiaggia migliore, con 12mila euro al metro. Seguono Tavira, Lagoa e Vale do Lobo, con 9mila e 8mila euro al metro come valore massimo. Vila do Bispos, Silves e Loulé sono le località con quotazioni minime: 2.500 al metro a settembre 2018.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Algarve.** Il centro di Albufeira che si trova nella parte meridionale del Portogallo. In origine paesino di pescatori ora meta vacanziera molto popolare, con spiagge di sabbia e vivace vita notturna

**Algarve**

Prezzi medi in euro al mq a settembre 2018

ZONA	MINIMO	MASSIMO
<b>Quinta do Lago</b>	7.500	12.000
<b>Tavira</b>	4.000	9.000
<b>Lagoa</b>	4.000	8.000
<b>Vale do Lobo</b>	5.500	7.800
<b>Lagos</b>	3.000	7.500
<b>Olhao</b>	3.000	7.000
<b>Vila do Bispo</b>	2.500	6.900
<b>Faro</b>	3.500	6.500
<b>Silves</b>	2.500	6.500
<b>Portimao</b>	2.500	5.600
<b>Loulè</b>	2.500	5.500
<b>Albufeira</b>	3.500	5.500

Fonte: Scenari Immobiliari

**Lisbona**

Prezzi medi in euro al mq a settembre 2018

QUARTIERI	MINIMO	MASSIMO
<b>Estoril/cascais</b>	5.000	12.000
<b>Chiado</b>	6.500	9.500
<b>Avenida da Libertade</b>	6.000	9.000
<b>Principe Real</b>	5.500	8.000
<b>Centro Storico</b>	5.000	7.000
<b>Lapa/Estrela</b>	4.000	6.500
<b>Avenidas Novas</b>	5.000	6.500
<b>Restelo</b>	4.500	6.500
<b>Alcantara/Belem</b>	4.500	6.000
<b>Amoreiras</b>	4.000	6.000
<b>Colina de Santana</b>	4.500	5.500
<b>Parque das nacoes</b>	3.500	5.500

Fonte: Scenari Immobiliari



**Stefano Stanghellini**

Il presidente di Urbit sottolinea come il tema green abbia molte declinazioni: dalla gestione corretta delle fonti energetiche al riuso degli spazi pubblici, alla qualità dei parchi

