



Zagabria. La chiesa gotica di San Marco, nella piazza omonima che ospita il Governo, il Parlamento e la Corte costituzionale

Turismo ed emersione del nero: il rischio è la bolla immobiliare

Boom di compravendite

Alla domanda elevata degli stranieri si sommano gli investimenti dei croati

ZAGABRIA

Il rischio ora è quello di una bolla immobiliare, per molti aspetti provocata - paradossalmente - dal successo turistico del Paese: comprare o affittare casa in Croazia sta diventando molto costoso. A Zagabria, racconta un italiano che vi ha recentemente cercato alloggio, i prezzi sono esplosi nell'ultimo semestre: oltre 4500 euro al mq per acquistare appartamenti di nuova costruzione, affitti da 2000 euro al mese per 100 mq in zona semicentrale.

Cosa c'entra il turismo, settore che pesa per circa il 20% sul Pil croato grazie a 19 milioni di arrivi annui

(quasi cinque volte il numero degli abitanti), con il rischio bolla? Oltre all'inevitabile e crescente interesse immobiliare degli stranieri, il passaggio all'euro sta facendo emergere grosse quantità di denaro non dichiarato, frutto di attività private che rappresentano statisticamente la prima forma ricettiva del Paese, davanti a campeggi e hotel. Appartamenti e B&B, soprattutto sulla frequentatissima costa croata, che non sempre dichiarano tutto il ricavato.

«I prezzi immobiliari non sono cresciuti per colpa dell'euro, quanto piuttosto per la domanda dei cittadini stranieri e per la necessità di investire grosse quantità di denaro - col passaggio alla moneta unica - da parte di cittadini che ne erano in possesso», conferma Sandra Švaljek, vicedirettrice della Banca Nazionale Croata (HNB). «È una situazione che monitoriamo attentamente», sottolinea, pur non dicendosi troppo preoccupata: «I dati affermano che il 50% delle compravendite immobiliari avviene in contanti, l'altra metà

con mutui. Abbiamo irrigidito la nostra politica macroprudenziale finanziaria, ma al momento non vediamo rischi di deterioramento sul mercato dei prestiti immobiliari».

Per chi non intende cercare casa in Croazia, ma preferisce il semplice turismo, è importante notare come anche questo presenti numerose sfaccettature: in attesa che Rovigno, Medolino, Novaglia, Parenzo e Lussinpiccolo tornino questa estate ad accogliere i nostri connazionali, grandi amanti di Istria e Quarnero (quelle appena citate sono le aree preferite dai turisti italiani nel 2022), e in attesa che l'Ente del Turismo Croato raggiunga l'obiettivo di destagionalizzare gli arrivi, portando i visitatori anche nelle aree interne, una forma di turismo meno conosciuta ma molto diffusa è quella sanitaria. Cure odontoiatriche, riabilitazione ed estetica stanno facendo la fortuna delle cliniche private croate. Soprattutto le prime.

—S.N.

|| RIPRODUZIONE RISERVATA