

**Canarie.** I prezzi in media sono scesi del 14,6% rispetto ai massimi del 2007 - Dagli istituti ribassi anche del 30%

# A Tenerife è tempo di sconti

Nelle isole le banche hanno un portafoglio di oltre 20mila immobili da cedere

Paola Grieco

«Islas afortunadas» (isole fortunate): è così che vengono chiamate le Canarie. Grazie a un clima di eterna primavera (tra i 18 e i 24 gradi) - fatto salvo alcuni casi di forti piogge torrenziali come quella dello scorso 4 febbraio quando a Tenerife sono caduti 82 millimetri in 24 ore, con una media a febbraio di 36 millimetri) - l'abbronzatura è infatti garantita nel corso di tutto l'anno. Molto vicine l'una all'altra, inoltre, le sette isole principali che compongono l'arcipelago canario (tutte di origine vulcanica) offrono un'interessante varietà di paesaggio, clima e cultura. A Lanzarote predomina il paesaggio vulcanico; Fuerteventura (patria dei surfisti) ospita spiagge interminabili. A Tenerife, la vetta più alta, il vulcano Teide, regala nevicate con i suoi 3.718 metri di altezza. I villaggi e i com-

loggi negli ultimi 12 mesi (-29,3%) dopo la Castilla-La Mancha (-31,9%, capitale Toledo). Da più parti si parla di prezzi *alla baja* (al ribasso), ma bisogna sempre considerare che varie fonti - tra cui recentemente il quotidiano «Economist» - parlano di immobili sopravvalutati (dal 24 al 55%) in tutta la Spagna. Nelle isole, come dappertutto nel paese, si è costruito molto e si trova di tutto: dai terreni edificabili, ai complessi turistici, alle tipiche case canarie. Secondo l'indice elaborato da Tasaciones inmobiliarias (Tinsa), il valore degli alloggi (nuovi e usati) ha subito una correzione del 14,6% rispetto alle punte massime raggiunte nel dicembre 2007.

Esiste, inoltre, un importante stock invenduto: «Soltanto le banche si ritrovano con oltre 20mila immobili tra alloggi, fondi commerciali e depositi industriali», commenta Sven Grossenbacher del portale immobiliare Canary property 24. E le banche hanno abbassato i prezzi del 30%. I ribassi nelle isole, tuttavia, non sono avvenuti in maniera uniforme. Tenerife, Gran Canaria, Fuerteventura e Lanzarote (dove si concentra il turismo), hanno sofferto di più di La Palma, El Hierro o La Gomera, più selvagge e meno battute dai vacanzieri. Nell'ultimo trimestre del 2009, il mq - il cui costo negli ultimi 15 anni era aumentato del 300%, partendo da 593 euro - è stato quotato a 1.664 euro, (-7,17% rispetto all'anno precedente), ma il prezzo di vendita di villette e appartamenti di qualità standard oscilla in media intorno ai 1.900 euro. «In generale i turisti comprano o affittano appartamenti in centri costruiti vicino alla spiaggia, di una tipologia molto standard - dichiara Grossenbacher -. Però sempre più clienti cercano case e appartamenti rurali, che offrono maggiore tranquillità e la possibilità di sfruttare la vera bellezza di ogni singola isola».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Bianco predominante. Esterno di un'abitazione a Tenerife

## I prezzi

Valori medi di vendita €/mq per villette e appartamenti nelle principali isole delle Canarie e di affitto settimanale per un appartamento di vacanza per 2/4 persone

Isole	Acquisto	Affitto
Gran Canaria	1.950	275-350
Fuerteventura	1.900	250-500
El Terro	3.200	* 385-600
La Gomera	1.830	* 250-300
Lanzarote	1.900	350-650
La Palma	1.950	245-400
Tenerife	1.850	350-550

Fonte: elaborazione dati portale immobiliare idealista.com più agenzie immobiliari \* In case rurali

## WWW...

- canaryproperty24.com
- goldacre-estates.com
- grupopezazul.es
- infocanarie.com
- inmobiliariabarreras.net
- lciasociados.com
- http://canariasplanel.com
- tfebroker.com

## MERCATO A RITMO LENTO

Dopo La Castilla-La Mancha l'arcipelago è la seconda «comunità» con il maggior calo dei rogiti negli ultimi 12 mesi

plexi turistici si concentrano a Gran Canaria, dove si trovano anche spiagge di sabbia bianca, dorata o di roccia. La Palma, conosciuta per la natura e la rete di sentieri, è un autentico paradiso per gli amanti del trekking.

Queste isole «fortunate», però, stanno oggi vivendo il contraccolpo della grave crisi economica che ha colpito in particolare modo i due principali fattori economici dell'arcipelago: turismo e mattone. Un calo dei consumi, una riduzione del turismo internazionale e un effetto bolla immobiliare che fa delle Canarie la seconda comunità autonoma spagnola nella quale è maggiormente caduta la compravendita di al-

**Domanda estera.** La zona preferita dagli italiani è quella più calda, situata sul lato sud dell'isola maggiore

## Via gli inglesi, arrivano i russi

«Molto frequentate dagli italiani sono Gran Canaria e Tenerife (i due motori economici dell'arcipelago) «ma da una tipologia diversa di persone», conferma Chiara Curti, milanese, 37 anni sposata e con tre bambine, che ha un vissuto e ha esercitato la sua professione a Tenerife per sette anni: «A Tenerife il turista italiano è più festaiolo e giovane, come a Ibiza: cerca soprattutto discoteche e divertimenti. I frequentatori di La Palma, invece, rientrano in un fascia d'età tra i 50 e 60 anni». Abbastanza ricercate dai compratori italiani, sono le tipiche case, le *fincas*, di Tenerife. «Case immense, le più piccole si aggirano intorno ai 400 mq con 5 o 6 stanze costrui-

te attorno a un patio esterno, su uno o due piani» spiega Curti. Se il prezzo di queste case è accessibile - intorno ai 1.500 euro/mq - bisogna tenere conto dei frequenti lavori di manutenzione necessari alla preservazione delle rifiniture in legno (balconi, pavimenti, soffitti) e dell'ossatura che, come tutte le tipiche case dell'isola, è fatta con la sabbia.

«Sono case di estremo charme - che di solito si acquistano attraverso il passaparola - e necessitano molta cura e una costante presenza sul posto», avverte l'architetto. Sull'isola abbondano le costruzioni turistiche più classiche, come le case adossate o gli appartamenti di vacanza, in vendita o in affitto. Al-

cuni prezzi indicativi, secondo quanto si legge sul sito - molto ricco d'informazioni - Info Canarie, partono da circa 60mila euro per un monocale e da 135mila euro per un appartamento di tre camere. «I beni di valore continuano a costare. È vero però che se ci si vuole togliere uno sfizio al sole, alle Canarie si trovano opportunità interessanti», dichiara Fabio Chinellato, amministratore unico di questo portale che raccoglie un gruppo di agenti immobiliari e imprenditori italiani e offre in loco servizi globali: consulenza, vendita, manutenzione, e messa a reddito del bene. Alla Barreras immobiliare, altro esempio, segnalano una nuova promozione costruita di fronte a una spiaggia vergine e protetta, La Teji-

ta, con appartamenti in prima linea a partire da 100mila euro. «I maggiori compratori in questo momento sono i russi, mentre gli inglesi vendono e gli spagnoli stanno tornando a comprare a sud di Tenerife, l'isola più grande e popolosa, dove fa più caldo e dove si concentra anche la maggioranza di turisti italiani, i quali, di norma affittano e più raramente comprano» dichiara Palo Barreras, proprietario dell'omonima agenzia. Per quanto riguarda i prezzi, secondo Barreras non dovrebbero più calare, ad eccezione degli alloggi dei residenti, molti dei quali sono nelle mani delle banche. Come il lotto venduto quest'autunno all'asta (a Gran Canaria e La Palma) da Caja Canarias con sconti del 40% e prezzi da 49mila euro.

P. Gri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

OLTREPO' PAVESE

LA SETTIMANA IMMOBILIARE

MARE

sca idromassaggio. Giardino circostante, finemente

CAPITAL