

## Novita: Il mercato immobiliare statunitense attrae gli investitori italiani

29 JULY 2009

**CATEGORY:**  
**ARTICLE**

La crisi finanziaria che ha recentemente investito i mercati mondiali ha causato un crollo di proporzioni storiche dei prezzi degli immobili negli Stati Uniti. Queste fluttuazioni dei prezzi, combinate con la caduta del valore del dollaro, hanno favorito un inaspettato incremento degli investimenti da parte degli stranieri nel mercato immobiliare nordamericano.

Una stima recentemente pubblicata ha rivelato che il capitale straniero nel settore commerciale è aumentato più del 200% tra il 2005 ed il 2009 e costituisce il 39% del totale alla fine dello stesso periodo. Le variazioni dei prezzi non sono state uniformi nelle diverse aree geografiche e nei vari settori industriali, ma ciò che comunque sembra emergere è una vera e propria "fuga verso la salvezza". Le proprietà a carattere residenziale hanno subito la maggiore diminuzione di valore, perfino nei mercati tradizionalmente più forti, come quello di New York.

Un recente rapporto apparso sulla stampa ha indicato che le vendite di abitazioni di lusso a New York, in fase di negoziazione ma non ancora concluse, hanno visto una diminuzione dei prezzi tra il 15% ed il 50% rispetto all'anno scorso. Noi di Withers abbiamo, infatti, recentemente assistito alcuni clienti in occasione di compravendite di immobili di lusso che si sono concluse a condizioni particolarmente vantaggiose. Uno dei motivi della disparità tra i prezzi del settore residenziale e quelli del settore commerciale va ricondotto alla mancanza di liquidità.

Poiché al momento le banche non concedono facilmente mutui, siano questi destinati al mercato immobiliare o ad altri settori, gli acquirenti che dispongono di contanti si trovano in una posizione di forza. Gli acquisti di abitazioni pagati con denaro contante o grazie a prestiti bancari personali, hanno mantenuto la loro posizione, nella fascia più alta dei mercati di lusso, alimentati in parte da coloro che, avendo perso il posto di lavoro nel settore finanziario, si sono trovati costretti a vendere. Inoltre, gli acquirenti che hanno titolo per ottenere un prestito possono beneficiare di tassi di interesse particolarmente bassi.

Il mercato degli immobili ad uso commerciale, che si fonda sull'indebitamento, è rimasto, invece, relativamente 'congelato' e pertanto non ha ancora sperimentato la revisione dei prezzi che caratterizza il libero mercato delle contrattazioni. Ci si aspetta che questa situazione cambi grazie agli interventi del governo a sostegno del sistema bancario e dopo una fase di acquisti particolarmente "aggressivi". Se quanto accaduto durante le crisi avvenute nel passato può essere d'esempio, gli acquirenti più coraggiosi e attenti staranno all'erta per realizzare profitti straordinari, entrando presto nel mercato. Ovviamente, saranno ricompensati in eguale misura rispetto ai rischi che hanno corso: non è un gioco per i deboli di cuore! Tuttavia, mentre gli investimenti nel mercato immobiliare hanno sempre costituito un modo per far fronte all'inflazione, ora ci si aspetta che l'inflazione colpisca anche qui.

Queste sono, in sintesi, le ragioni che spiegano il crescente interesse da parte di soggetti stranieri nei confronti dei mercati più forti: i dati del settore indicano che gli italiani sono tra i maggiori investitori in mercati come quelli di New York e Miami.

Noi forniamo consulenza legale ad investitori stranieri interessati all'acquisto di immobili, ad uso commerciale o residenziale, offrendo loro servizi particolarmente qualificati in materia fiscale ed assistenza nella strutturazione degli investimenti. Grazie ad una pianificazione fiscale attenta ed anticipata può essere ridotta l'incidenza della tassazione cui sono sottoposti gli investitori stranieri, sia come individui che come società.

La nostra consulenza si fonda, inoltre, su una conoscenza approfondita delle differenze esistenti tra il sistema giuridico statunitense e quello italiano; la presenza di diversi professionisti che parlano correntemente l'italiano ci ha consentito di assistere con successo i nostri clienti sia in fase di negoziazione che di conclusione di rilevanti transazioni.