

## Dal mondo

**Austria.** Il mercato delle case-vacanza è favorito dalla vicinanza di Italia e Slovenia

# La finta quiete della Carinzia

Valori abbordabili ma per gli operatori raddoppieranno in 5-10 anni



Sul lago Weissensee. In estate l'acqua del lago raggiunge una temperatura di 24 gradi e invita a nuotare, fare surf e immersioni

**Graziano Capponago del Monte**

Terra di confine tra Austria, Italia e Slovenia, la Carinzia gode per la sua posizione geografica di grande popolarità come meta turistica per tutte le stagioni. In particolare modo gli italiani apprezzano gli ottimi servizi e le tante offerte. Specialmente chi abita nel Nord-Est del nostro Paese, trova facile e conveniente recarsi appena oltre un confine che, di fatto, non esiste più ormai da anni. La Carinzia è un Land a vocazione essenzialmente agricola e turistica, anche nei tre centri urbani maggiori (Klagenfurt, la capitale, Villach e Spittal an der Drau). Nel 2007 in queste località si è registrato oltre il 45% di tutte le richieste di immobili nella regione. Lo scorso anno un altro dato interessante è stato l'aumento della richiesta di acquisto di case singole. La tipologia più cercata è una casa di 130 mq circa, con 1.000 di giardino, nelle vi-

cinanze di Klagenfurt che, oltre a essere il centro più grande, è anche vicino al lago di Wörth, turisticamente interessante.

Spiega Alexander Ertler, direttore di www.immobilien.net, uno dei maggiori portali immobiliari austriaci: «Rispetto al re-

#### PROSPETTIVE

Paesaggi naturali, piste da sci e strutture termali, uniti ai costi convenienti, attirano turisti e acquirenti interessati anche ai rendimenti

sto dell'Austria, in Carinzia il mercato immobiliare non vede grandi differenze di prezzo tra una zona e l'altra ed è relativamente conveniente. In media una casa a Klagenfurt o Villach costa circa 1.900 euro al mq e un appartamento 1.800. Spittal è un

po' più cara, con una media di 2mila euro al mq. Le tasse sull'acquisto sono il 3,5% del prezzo, a cui bisogna aggiungere anche l'1% di tassa di registro.

Una zona interessante per acquistare case-vacanza è quella attorno ai laghi di Ossiach e di Millstatt. Qui i prezzi sono relativamente economici, anche per i terreni con vista lago, che costano circa 150-250 euro al mq e 120-200 euro, rispettivamente. Secondo Josef Siller, di Wohnreal, agenzia immobiliare di Spittal, «le quotazioni dovrebbero aumentare fino a raddoppiare entro cinque-dieci anni». Per fare un esempio, una villa a Seeboden di 237 mq e 1.000 mq di terreno vista lago è in vendita a 495mila euro. Differente il discorso attorno al Wörthersee, dove le case con vista lago sono molto ricercate e perciò rare. Secondo Doris Scapatetti dell'immobiliare Wörthersee-Immobilien, «i valori per un terreno mq

sulla sponda settentrionale arrivano a 2.300-2.500 euro al mq, mentre è raro trovare sul lago un terreno di 120 mq a un prezzo attorno ai 300mila euro».

Gli italiani frequentano particolarmente Villach e Bad Kleinkirchheim. La prima per la vicinanza al confine, la seconda per l'ampia offerta turistica, che comprende un campo da golf, le famose terme appena ristrutturate e un importante comprensorio sciistico. Qui sono veneti e friulani a farla da padroni. Gli italiani sono al terzo posto per presenze dopo austriaci e tedeschi e rappresentano più del 12% della clientela invernale e il 20% di quella estiva. «Bad Kleinkirchheim è più cara delle altre località della Carinzia», spiega Monika Rettenwandler, del locale ufficio del turismo - con valori al mq che vanno da 2.500 a 5.000 euro». Quanto a bellezze naturali e servizi, il paese non è secondo a nes-

#### L'offerta

Costi di alcune abitazioni in vendita attualmente in Carinzia. Dati in euro

Località/Descrizione	Prezzo
<b>Bad Kleinkirchheim</b>	
Monocale + servizi mq 30, posto auto	115.000
Bilocale centrale 70 mq	240.000
Casa colonica 210 mq + terreno 1.440 mq	590.000
<b>Klagenfurt</b>	
Trilocale 100 mq	159.000
<b>Seeboden-Millstättersee</b>	
Quadrilocale (122 mq) + giardino e garage	298.000
<b>Villach-Faaker See</b>	
Villa 137 mq + terreno 600 mq	370.000
<b>Spittal</b>	
Villa in stile su 2 piani, 298 mq + terreno 527 mq	300.000

Fonte: elaborazione Il Sole-24 Ore sulla base dei dati forniti da alcune agenzie locali

suno. Su queste nevi ha imparato a sciare Franz Klammer, campione di sci a cui è dedicata la pista che ospita le gare di Coppa del mondo e sono in cantiere migliori alle strutture. L'accoppiata neve-terme in inverno e golf-terme in estate è la carta vincente a livello internazionale su cui punta molto Bad Kleinkirchheim. «In paese abbiamo circa 800 abitazioni usate seconda casa - spiega il responsabile marketing di Bad Kleinkirchheim, Stefan Heinisch - e circa il 50% appartiene a italiani, non solo delle regioni nord-orientali, ma anche del Centro e Sud Italia e tra i proprietari ci sono anche personalità del mondo economico e politico».

www.immobilien.net  
www.wohnreal.at  
www.ws-i.at  
www.nedwed.at  
www.warmbad.at  
www.kamerhof.com

## GRAN DAN GOLO

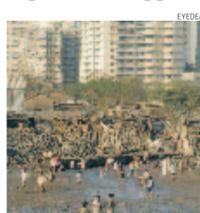
**OLANDA**  
All'Arcam il futuro di Amsterdam



Amsterdam. Il centro d'architettura

Lo sviluppo della città in una mostra: Amsterdam si interroga sul volto che avrà quando saranno completati i diversi cantieri in corso. Lo fa in "The course of the city", allestita all'Arcam (il centro di architettura di Amsterdam) fino al 12 aprile. La mostra presenta la mappa dei progetti in corso nella capitale e nei dintorni. In particolare, lo sviluppo di Amsterdam Est e i vari piani per il Mare del Nord.

**INDIA**  
Da Ksl 400 milioni in piani di sviluppo



Mumbai. Il contrasto

La società di sviluppo Ksl and Industries prevede di investire nei prossimi due anni 25 miliardi di rupie (circa 405 milioni di euro) in 15 progetti immobiliari in tutta l'India. Gli investimenti riguarderanno i settori residenziale, commerciale e retail, tecnoparchi, ospitalità e negozi di abbigliamento. Ksl and Industries è un produttore di tessuti e filati e di recente ha diversificato la propria attività nel settore immobiliare.

**CINA**  
Mattone in salita: +32,9% in due mesi

In Cina gli investimenti in capitale fisso sono aumentati a ritmo sostenuto nei mesi di gennaio e febbraio, raggiungendo un aumento su base annuale del 24,3%, secondo quanto comunicato dall'ufficio nazionale delle statistiche di Pechino. Il governo cinese sta tentando di controllare la crescita della sua economia e si sforza da diversi anni di frenare gli investimenti in capitale fisso, in particolare in alcuni settori particolarmente "caldi". Tra questi, il comparto immobiliare che, nonostante le misure governative di contenimento, ha registrato un aumento del 32,9% nei due mesi considerati.

G.C.d.M.

## QUI NEW YORK

# Vivere a Dumbo tra artisti, gallerie e gruppi teatrali



Vecchio e nuovo. Gli edifici tipici di Dumbo nel quartiere di Brooklyn

**Marco Valsania**

Dumbo, a New York, era noto come uno dei quartieri risanati dall'esodo industriale, patria di nuovi ricchi a un tiro di schioppo dai grattacieli di Manhattan. Per l'esattezza, appena al di là, e ai piedi, del ponte di Brooklyn, dove i magazzini abbandonati sono stati riconvertiti in palazzi ultramoderni e ultra-attezzati, con appartamenti spesso venduti agli stessi prezzi multimilionari del centro cittadino, se non di più.

Ma adesso Dumbo è alla ricerca di una nuova trasformazione, per sfidare la crisi e assicurarsi un futuro: da avamposto del lusso a quartiere vero e proprio, con una popolazione variegata, che vada dal business all'arte. E l'intento di creare questa identità è stato fatto proprio da alcuni costruttori e società di real estate. Anche a costo di sacrificare, per rafforzare le prospettive, guadagni immediati, divenuti comunque più difficili durante la bufera immobiliare americana: per delineare il nuovo volto di Dumbo hanno varato politiche che incentivano, ad esempio, l'arrivo di artisti e gallerie, con sconti sui loro contratti.

Tra i pionieri nel rilancio dell'area e in queste innovative strategie si conta una società come la Two Trees Management, che fin dagli anni 80 aveva comprato numerose fabbriche e magazzini in disuso. Ad oggi ha lanciato oltre 500 studi per artisti, sedi di gallerie e gruppi teatrali, oltre a creare centinaia di tradizionali appartamenti per vendita e affitto.

Non basta. Nuove normative urbanistiche dovrebbero presto ampliare le potenzialità residenziali del quartiere, meta di chi cerca di rimanere in città in un mercato, quello di Manhattan, che rimane caro: New York è pronta ad approvare per un simile utilizzo 12 nuovi isolati a Dumbo, capaci secondo le stime di mettere sul mercato oltre mille abitazioni. E l'espansione potrebbe essere soltanto agli inizi. Il quartiere, la cui sigla sta letteralmente per Down Under the Manhattan Bridge Overpass, affonda le sue radici alla metà del XVII secolo e non è nuovo al cambiamento. Fu un attivo centro commerciale prima della decadenza a terra di nessuno. Negli anni 60 si chiamava Fulton Landing e cominciò ad attirare i primi nuovi pionieri. È solo nel 1998 che una parte significativa del quartiere fu però nuovamente aperta ufficialmente all'uso residenziale. Negli ultimi anni il boom, con executive delle banche d'investimento che pagavano sei mi-

#### NON SOLO MANHATTAN

Appena oltrepassato il ponte di Brooklyn si trova una zona molto di moda dove verranno realizzati 12 nuovi isolati

lioni di dollari per un appartamento da 400 metri quadrati. Questa grande corsa dei prezzi potrebbe ora arrestarsi, ma le opportunità per comprare nella nuova Dumbo potrebbero ugualmente aumentare. Intanto negli Stati Uniti a febbraio i pignoramenti sono in ascesa. Secondo i dati della società immobiliare RealtyTrac il mese scorso si è registrato un aumento del 60% su base annua. Tuttavia le ultime cifre mostrano un calo del 4% rispetto a gennaio. «L'incremento su base annua del 60% a febbraio - ha spiegato in un comunicato il direttore operativo di RealtyTrac, James Saccacio - è stato significativamente più alto rispetto al 19% registrato a febbraio 2007 e indica che non abbiamo ancora raggiunto il picco dei pignoramenti in questa fase».

**Il progetto.** A Patergassen 30 abitazioni in stile tradizionale ma dotate di ogni comfort

## Villaggio hi-tech dal sapore antico

Un investimento enorme in termini di tempo e di denaro: ben 3 milioni di euro in 12 anni di lavori. Il tutto per costruire un villaggio per vacanze da sogno.

Il villaggio porta il nome di Almdorf Seinerzeit, che potrebbe essere tradotto come «Villaggio degli alpeggi dei tempi passati» ed è composto da 28 immobili tra casette, baite e rifugi di caccia, e tre chalet costruiti ai confini del Parco

nazionale del Nockberge, a Patergassen, non lontano dalla più celebre località termale di Bad Kleinkirchheim.

L'intenzione di Karl Steiner,

#### IDETTAGLI

Ci sono voluti tre milioni di euro e 12 anni di lavori per ultimare baite e casette fornite di ogni comfort e rivolte a una clientela esclusiva

colui che ha ideato e finanziato l'impresa, era creare un vero villaggio tipico carinziano da destinare soltanto a scopi turistici. Al posto di un anonimo albergo ha deciso di costruire baite di legno che si integrano nell'ambiente circostante, con architettura e materiali della Carinzia. «L'idea ci è venuta - spiega Steiner - perché volevamo creare un ambiente dal sapore antico ma allo stesso tempo dotato di comfort esclusi-

sivi. Volevamo offrire il romanticismo di una vacanza in baita senza le incombenze faticose quotidiane, come spaccare la legna, accendere il fuoco, sparlare la neve...». Ogni baita misura circa 75 mq ed è composta da soggiorno-cucina con la classica stube (stufa), due bagni, due camere da letto, balcone e terrazza. Una botola sul pavimento porta a una cantina privata fornita di vini austriaci e champagne. Gli chalet sono più grandi (90 mq) e hanno in più una sauna a legna e una vasca riscaldata sulla terrazza. Sebbene ogni baita sia indi-

pendente, tutto viene organizzato come un albergo, con un servizio di pulizia quotidiana, il cambio della biancheria, l'accensione e il mantenimento del caminetto e di tutte le altre incombenze quotidiane. Senza trascurare il servizio della colazione. Oltre ad aver creato un ambiente di alto livello (i prezzi vanno da 145 a 375 euro al giorno a persona), Karl Steiner ha ricevuto alcuni premi in Austria e all'estero per la qualità e per l'attenzione all'ambiente e all'eredità culturale.

G.C.d.M.

#### MERCATO ESTERO

##### VENDITE - Mare

**Mentone:** Splendidi appartamenti nuovi in centralissima realizzazione. Spiagge, Casinò, zona pedonale, servizi, tutto a piedi! Bilocali da € 263.000  
ITALGEST  
Tel. 848.842.842

**Villeneuve Loubet** Direttamente sul mare! Magnifici appartamenti nuovi a Marina Baie des Anges con ampie terrazze. Rarità assoluta da non perdere!  
ITALGEST  
Tel. 848.842.842

**Confine Montecarlo:** A pochi metri dal Principato, nuovo attico prestigioso, immensa terrazza, vista mare mozzafiato Monaco/Cap Martin! Quadrilocale, terrazza di 180 mq € 1.023.000  
ITALGEST  
Tel. 848.842.842

**Nizza Centro!** Appartamenti nuovi con parking da € 123.000. Paghi solo € 24.600+ rata mutuo € 603. Elevato reddito locativo ottenibile per finanziare rata mutuo!  
ITALGEST  
Tel. 848.842.842

LA SETTIMANA IMMOBILIARE SEGUE A PAG 48

**ACQUISTIAMO IMMOBILI AD USO COMMERCIALE IN TORINO O PROVINCIA LIBERI O LOCATI DA MQ. 1.000 E OLTRE**

**TEL. 011/5217339  
FINEXA S.P.A.**

RIFERIMENTO SIG.RA ANTONIETTA

**LA TUA CASA IN COSTA AZZURRA**

**L'GRAND CAVALIER**  
A soli 150 metri dal porticciolo di Vauhan, vicino alla stazione e al famoso centro storico di Antibes! Magnifici appartamenti nuovi in residenza esclusiva con ampie terrazze e finiture di pregio. Rarissima opportunità!

• Bilocale di 45 mq e terrazza di 7 mq: € 295.000 (parking incluso)  
• Trilocale al piano attico di 71 mq con 50 mq di terrazza: € 473.000 (parking incluso)

**ITALGEST**  
Tel. 848.842.842  
www.italgest.com

**SCOPRITE L'ARTE DI INVESTIRE IN ARTE.**

www.arteconomy24.it

**NIZZA**

Nuova signorile palazzina vicino al porto, comoda ai servizi e alle università, mono e bilocali ideali per investimento, da € 135.000

Altre interessanti proposte in  
**MENTON - VILLEFRANCHE - JUAN LES PINS - CANNES**

**ISIT**  
Istituto Sviluppo Immobiliare Torinese  
TORINO MILANO NIZZA CANNES

ISIT Milano  
Tel. +39 02 4987695

www.isitimmo.com

Partner Gruppo  
**UNICA**

**LA TUA NUOVA HOME PAGE.**

www.ilssole24ore.com/casa24

**IMMOBILI COMMERCIALI  
RESIDENZIALI E TURISTICI**