

Antille francesi. Cresce l'interesse di sudamericani e russi: gli oggetti migliori si affittano dai 5mila dollari a settimana in su

A St. Barth non solo milionari

In alcuni villaggi si trovano piccole residenze a meno di mille euro al metro

Paola Gianasso

L'isola di Saint Barthelemy, familiarmente Saint Barth, si conferma anche nel 2009 come località turistica d'élite in grado di attrarre capitali. Grazie a una normativa urbanistica restrittiva è riuscita a resistere al turismo di massa e a mantenere la sua esclusività, anche perché le sue infrastrutture non sarebbero in grado di servire una popolazione complessiva superiore a 14mila persone. L'albergo più grande ha 70 camere ed è servita da un piccolo aeroporto, dove non possono atterrare jet ma solo voli locali provenienti da St. Martin.

Scoperta nel 1493 da Cristoforo Colombo - il quale gli diede il nome di suo fratello Bartolomeo -, è la più piccola delle isole dell'arcipelago di Guadalupa ed è costituita da un'isola principale a forma di boomerang con una città e una dozzina di villaggi, circondata da alcuni isolotti minori disabitati. Fa parte dei territori d'oltremare francesi, anche se sono evidenti l'influenza americana e quella svedese. Il mercato immobiliare ha registrato un sensibile sviluppo nel corso degli ultimi anni, con costante aumento della domanda e dei prezzi. Trattandosi di un mercato d'élite, la recessione e le fluttuazioni del cambio hanno avuto un impatto limitato: non si può parlare di crisi, ma so-

lo di una fase di razionalizzazione e stabilizzazione delle quotazioni. Il numero di transazioni concluse nel 2009 è lievemente inferiore rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ma l'investimento complessivo è superiore perché sono stati conclusi alcuni contratti di grande entità. Ad esempio recentemente Roman Abramovich, il miliardario russo proprietario della squadra di calcio Chelsea, ha comprato un'enorme villa che sorge su un parco di oltre 280mila mq per 90 milioni di dollari.

Sono in lieve diminuzione gli acquirenti provenienti dagli Stati Uniti, a fronte del costante aumento degli investitori sudamericani ed europei, soprattutto russi. La maggioranza intende mettere a reddito l'immobile: in alta stagione le ville si affittano a non meno di 5mila dollari la settimana, ma quelle più esclusive arrivano a 50mila dollari la settimana.

Chi cerca negozi, ristoranti eleganti e un'intensa e raffinata vita notturna compra casa nella capitale, Gustavia, che deve il suo nome al re di Svezia Gustavo III. La città ospita il festival della musica classica a gennaio e quello del teatro ad aprile. Qui l'offerta è composta prevalentemente da casette, caratteristiche per i tetti rossi tutti uguali, anche se non mancano ville eleganti e apparta-

menti. I prezzi si aggirano tra i 2.500 e i 4mila euro al mq, con punte fino a 15mila euro. Quotazioni analoghe si trovano nel secondo centro commerciale dell'isola, St Jean. Nei villaggi, invece, le casette e i piccoli condomini sono occupati dalla popolazione locale, mentre l'offerta destinata agli stranieri è composta esclusivamente da ville. Il villaggio di maggior prestigio è Gouverneur, all'estremo sud, dove le ville di alto livello, tutte con piscina privata, variano da 4mila a 10mila euro al mq, ma si può arrivare a 20mila per le lussuose ville dotate di grandi parchi privati di fronte alla spiaggia. Un'altra zona di alto livello è Petit Cul de Sac, apprezzato da chi cerca tranquillità e spiagge prive di qualunque tipo di costruzione (3.500-7mila euro al mq). Prezzi di poco inferiori (1.200-2.500 euro al mq) sono riscontrabili a Pointe Milou, conosciuto per la vita notturna; Grand Cul de Sac, meta ideale per chi vuole praticare gli sport nautici e da qualche mese dotato anche di un campo pratica di golf; Grande Saline, che si chiama così in quanto anticamente vi si raccoglieva il sale mentre oggi la grande spiaggia è occupata dai nudisti. Tra i 1.000 e i 1.500 euro, invece, le villette situate nei villaggi di Toiny, particolarmente richieste dagli amanti del windsurf, e Anse des

Flamands, piccolo villaggio inserito in una vegetazione esuberante con una bella spiaggia ombrosa ricca di palme da cocco. Più economiche (800-1.300 euro al mq) Lorient, pittoresco villaggio che ha mantenuto il suo aspetto tradizionale; Colombier, raggiungibile solo in barca o a piedi; e Grand Fond, chiamata la piccola Bretagna di St. Barth a causa del vento e del mare sempre mosso. Con meno di mille euro/mq, infine, è possibile acquistare una casetta a Carossol, piccolo villaggio di pescatori ancora poco frequentato dai turisti.

Sebbene sia soggetta alla Costituzione francese, St. Barth gode di una notevole autonomia con riferimento alla fiscalità immobiliare. Non ci sono limitazioni all'acquisto di immobili residenziali da parte degli stranieri e il nuovo codice tributario, adottato il primo gennaio 2008, ha abolito l'imposta sul valore aggiunto per il trasferimento di immobili. Le spese per l'acquisto (notaio e imposta di registro) sono interamente a carico del compratore e variano dal 6 al 6,2% a seconda del valore dell'immobile. L'imposta sui redditi (con aliquota del 3%) è prevista esenzione nel caso in cui l'acquisto venga effettuato attraverso una società civile immobiliare. Quella sul patrimonio (da 0,75 a 1,8%) è pari a zero nel caso di patrimoni inferiori a 770 mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





In tavola. Piatto di aragoste servito sulla terrazza di un hotel fronte mare nella baia di Angles

I prezzi

Quotazioni degli immobili residenziali in alcune zone di St. Barth. Euro al mq - ottobre 2009

Zona	Vendita	
	Min	Max
Gouverneur	4.000	10.000
Petit Cul de Sac	3.500	7.000
St. Jean	2.500	4.200
Gustavia	2.500	4.000
Pointe Milou	1.400	2.500
Grand Cul de Sac	1.200	2.200
Grande Saline	1.200	2.000
Anse des Flamands	1.100	1.500
Toiny	1.000	1.300
Lorient	800	1.300
Colombier	800	1.200
Grand Fond	800	1.200
Carossol	600	1.000

Fonte: Scenari Immobiliari

MARTE

Le agenzie

- www.lagence.com
- www.new-agency.com
- www.remax-stbarths.com
- www.sibarthrealestate.com
- www.st-barths.com/sprimbarth

Le banche

- www.guadeloupe.credit-agricole.fr
- www.creditmaritime-outremer.com