

Repubbliche baltiche. L'ingresso del Paese nella moneta unica, previsto nel 2014, lascia sperare in una rivalutazione

La Lituania riparte dall'effetto euro

Prezzi stabili nel primo trimestre dell'anno. Vilnius ha retto alla crisi

Simone Lupo Bagnacani

»»» Dal centro della città sono stati cancellati i segni del passato sovietico, ogni angolo è stato ripulito o ricostruito, al visitatore che arriva qui la prima volta, a prima vista, potrebbe sembrare di essere in una città del centro Europa. In realtà siamo a Vilnius, capitale della più meridionali delle repubbliche baltiche.

La Lituania ha subito un durissimo colpo dalla crisi economica che ha fermato il forte sviluppo degli ultimi anni. Il paese fatica ancora a riprendersi. Nei prossimi anni è prevista una crescita superiore al 4% annuo del Pil.

Anche per il mercato immobiliare sembra essere passato il momento peggiore: il rapporto Ober-Haus indica che i prezzi del mercato residenziale in Lituania sono calati del 39% rispetto al picco di dicembre 2007. «Nel primo trimestre del 2011 - spiega Egle Kieksiene dell'agenzia Hanner - si è registrata una stabilizzazione dei prezzi, segno che è stato rag-

giunto il punto più basso e contemporaneamente si vede una ripresa degli scambi».

L'investimento, come in buona parte dei Paesi dell'Est Europa, promette un buon ritorno per l'ingresso del Paese nell'area euro che dovrebbe arrivare nel 2014, ma resta vincolato a limiti di bilancio e alla situazione internazionale.

La zona migliore di Vilnius è sicuramente quella del centro anche se poco fuori stanno sorgendo moderni quartieri con nuovi progetti residenziali di buon livello dove è possibile comprare appartamenti o villette. Il centro negli anni 90 ha subito grandi restauri, anche perché è diventato uno dei siti patrimonio dell'umanità Unesco, consentendo così alla città di avere notevoli finanziamenti per la valorizzazione dell'area medievale e delle chiese e sinagoghe di varie epoche. Ora qui è possibile acquistare, secondo uno studio di Ober-Haus, per un prezzo medio di circa 1.800 euro al metro quadro per una costruzione nuova o appena restaurata o 1.500

per le vecchie, anche se per i palazzi storici affacciati sulle vie principali, come Gediminas e Pilies, i prezzi arrivano a superare i 3mila euro. Quotazioni più basse invece per i quartieri residenziali, dove in media si pagano 1.150 euro al metro quadro per nuovi edifici. «La città dove i prezzi hanno retto di più è Vilnius - racconta Egidijus Petkus della Re-Max - dove c'è stato un calo ma leggero mentre lo scorso anno Kaunas e Klaipeda hanno registrato cali del 7-8%; ora sembra che i prezzi si stiano stabilizzando ma c'è ancora un po' di incertezza su quello che succederà quest'anno».

Kaunas è la seconda città del Paese, un centro industriale che non ha la bellezza di Vilnius ma offre comunque alcuni scorci interessanti come l'incrocio dei tre fiumi e un piccolo centro pittoresco. Qui i prezzi sono ancora più bassi. In centro edifici nuovi o ristrutturati costano 1.450 euro al metro quadro e da rinnovare circa 1.300 euro. Se si esce dalle zone centrali, ma qui più che a Vilnius non è consiglia-

bile se non per investire, i prezzi scendono ancora fino a mille euro al metro quadro.

Un discorso a parte merita invece Klaipeda, l'unico porto del paese, ma soprattutto, la più importante località di mare. Nel centro della città si trovano molti edifici storici, tra cui i resti di un castello dei cavalieri teutonici del XIII secolo.

Soprattutto nella stagione estiva, la vita culturale e notturna è molto ricca, è infatti qui, o nelle località limitrofe, che i giovani lituani passano l'estate. Le quotazioni degli appartamenti qui sono paragonabili a quelle della capitale. Per il centro si spendono circa 1.500 euro al metro quadro per soluzioni nuove e 1.200 per l'usato, mentre uscendo si va dai 1.100 agli 850. Sul mare, nelle località più turistiche vicino a Klaipeda, i prezzi sono paragonabili al centro della città. Le spese per acquistare casa in Lituania sono basse perché la commissione, tra l'1,5% e il 3%, è a carico del venditore e all'acquirente resta un 1% di spese notarili e lo 0,5% di spese di registrazione.

I COSTI

La commissione è tra l'1,5% e il 3% ed è a carico del venditore. All'acquirente resta l'1% di spese notarili e lo 0,5% per la registrazione

Sulla mappa



Le città

Prezzi medi in euro al metro quadro

	Centro		Residenziale	
	Nuovo	Usato	Nuovo	Usato
Vilnius	1.800	1.500	1.150	950
Kaunas	1.450	1.300	1.050	750
Klaipėda	1.500	1.200	1.100	850

Fonte: Ober-Haus real estate advisor

ISITI

- www.hanner.lt/
- www.remax.lt/
- www.ober-haus.lt/
- www.sunshinestates.net/property_in_lithuania.asp
- www.mondinion.com/Real_Estate/country/Lithuania/
- www.fusedworld.com/Real_Estate/Europe/Lithuania/
- www.glo-con.com/region_directory/country/LITHUANIA/real_estate/Y/
- www.ezilon.com/lithuania-real-estate.html
- lithuania.world-estate.com/ENG/
- http://www.InternationalRealEstateListings.com