

Lettonia. Il pregio a 4.500 euro al metro - Nella «Parigi del Nord» tornano gli investitori esteri dopo che i prezzi sono scesi del 40%

Riga si rilancia con le case di lusso

La zona interessante è il centro, ambita l'area delle ambasciate

Simone Lupo Bagnacani

Passeggiando per quello che è un vero tripudio "art nouveau" restaurato come è Riga, capita, a ridosso della piazza principale, di trovarsi davanti, come un pugno nello stomaco, un grande blocco nero che stride con tutto il resto. Si tratta del Museo dell'occupazione sovietica della Lettonia, tributo dei cittadini della capitale alla memoria degli anni del comunismo, cancellati da ogni altro angolo in modo quasi rabbioso.

A parte questa costruzione, il centro presenta più esempi di Jugend styl (definizione tedesca per art nouveau) di Vienna, inseriti in una struttura che risale al Medioevo, come il Duomo della città. Per queste caratteristiche, il centro di Riga è parte del patrimonio dell'umanità Unesco.

La città, nonostante le tensioni tra popolazione lettone e russa, deve al suo mix anche una vita culturale e sociale dinamica, durante la stagione estiva, che le sono valsi la nomea di "Parigi del Nord".

Sul fronte economico, però, la Nazione ha appena vissuto una profonda crisi. Dopo una crescita da capogiro fino al 2007, è arrivato il tracollo. La crisi ha colpito in modo pesante anche il mercato immobiliare con cali dei prezzi oltre il 35% e nei centri storici anche del 40%, come spiega uno studio Ober-Haus. Il 2011 dovrebbe portare con sé una moderata ripresa dell'economia e qualche effetto si comincia a vedere sui prezzi: «Il mercato è stazionario - illustra Edmunds Kidikas, della ReMax di Riga -, anche se negli ultimi sei mesi si vede una leggera ripresa nel residenziale».

I segnali migliori, come spesso accade, arrivano dal segmento di alto livello: «La domanda per questi investimenti si è mantenuta buona - analizza Olesja Bogodistaja, responsabile del settore residenziale di Arco Real Estate -, inoltre la scarsa disponibilità di offerta adeguata ha fatto sì che anche il livello dei prezzi smettesse di scendere e ricominciasse a salire. Penso che il settore possa crescere anche in futuro».

La zona migliore per acquista-

re è il centro della città dove i prezzi variano a seconda della location. I più alti si trovano nel quartiere della ambasciate dove appartamenti nuovi o restaurati arrivano a costare fino a 4.500 euro al metro quadro. Un appartamento di cento metri quadri in questa zona arriva a costare circa mezzo milione di euro, cifra che rappresenta l'investimento massimo che viene realizzato di solito in città, se si escludono soluzioni iperlusuose che possono superare il milione, ma sono piuttosto rare. Allontanandosi da qui, i prezzi possono scendere, sempre rimanendo nella cerchia del centro fino a 1.500 euro al metro quadro per case da restaurare non nelle posizioni migliori.

«La cosa che conta di più - spiega Bogodistaja - è sicuramente la location, ma anche le finiture, la presenza di ascensore e balcone e, naturalmente, se l'appartamento è restaurato o no. Il complesso di questi fattori porta a differenze di prezzo così elevate in un'area tanto ristretta».

«Bisogna segnalare - sottolinea Kidikas - che ultimamen-

te si stanno aprendo diverse possibilità per i nuovi progetti appena fuori dal centro, ma in buona posizione e ideati bene. I costi dello sviluppo sono infatti bassi e i prezzi stanno salendo in modo rapido». Per soluzioni di buona qualità si possono spendere da 1.500 a 2.500 euro al metro quadrato.

Per quanto riguarda gli investitori che cercano casa a Riga ci sono in prevalenza stranieri che vengono dalla vicina Russia e dall'Est Europa, ma anche dal Medio Oriente e dall'Europa, segno che il mercato internazionale crede nel rilancio del Paese dopo la pesante crisi. A supportare questa idea c'è anche il futuro ingresso nell'euro, programmato per il 2014, ma al momento frenato dalle difficoltà della Grecia.

I costi dell'acquisto sono bassi con le tasse di registro pari al 2% del valore totale della transazione e le spese notarili sono di massimo 150 euro. La commissione può variare dal 2 al 5% ma viene pagata dal venditore, l'acquirente può chiedere servizi accessori alla vendita, ma anche in questo caso non si supera il 3 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA