



Real estate



È uno dei **paesi più stabili** non solo del Centro America, ma del mondo intero. La criminalità è praticamente inesistente, il **costo della vita** bassissimo, la **qualità** altissima. Le proprietà immobiliari estremamente convenienti. Ecco perché un numero sempre maggiore di europei e statunitensi viene a **comprare casa** qui, tra Pacifico e Atlantico | Oscar Bodini

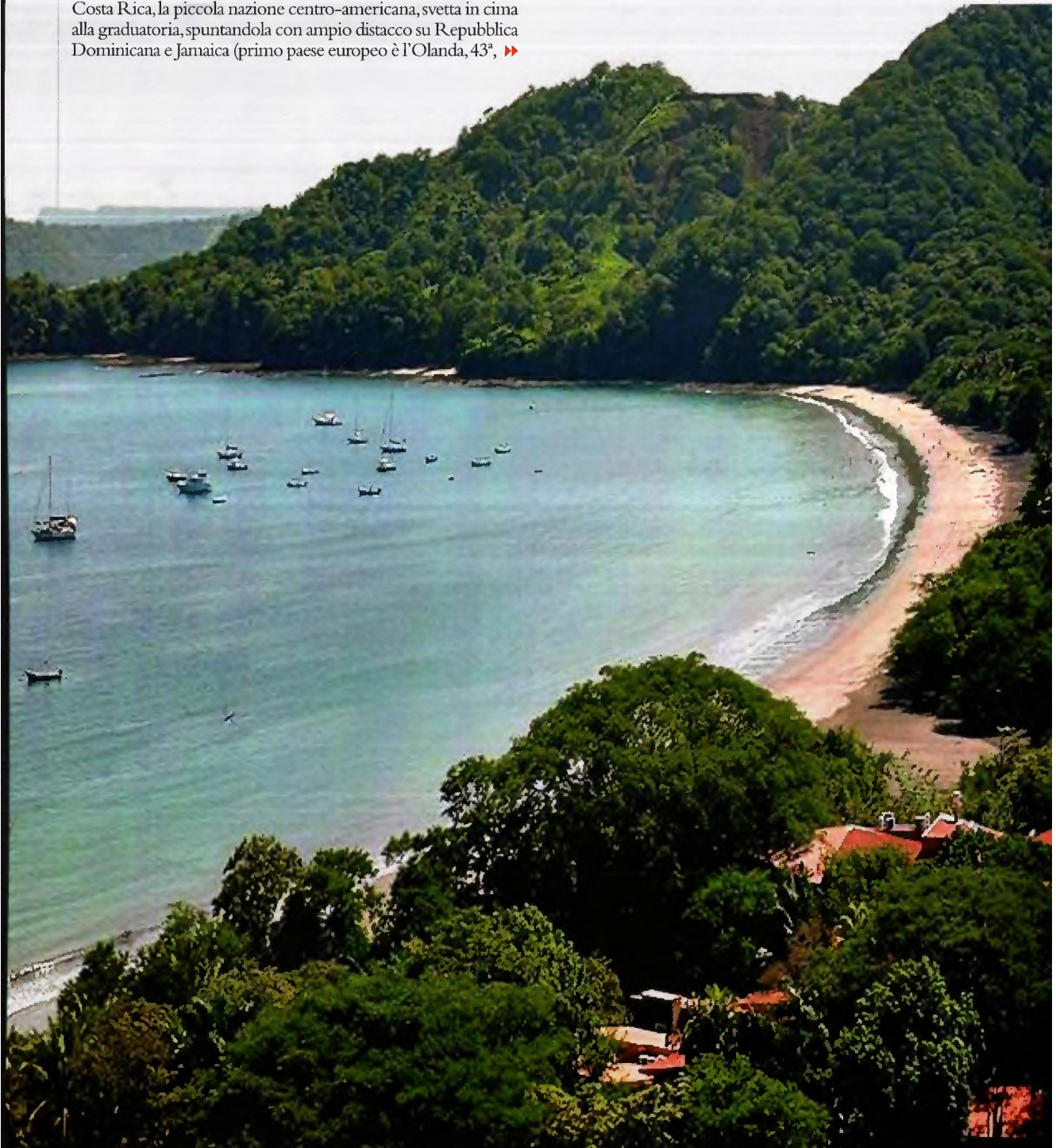
Costa Rica

Due oceani d'affari



È IL MIGLIOR PAESE AL MONDO dove godersi il buen retiro. Ne sono convinti i ricercatori della britannica Nef (New economics foundation) che hanno stilato l'Happy planet index (Hpi), un indice che riassume le aspettative di vita degli abitanti, l'efficienza ecologica e la qualità della vita percepita. E il Costa Rica, la piccola nazione centro-americana, svetta in cima alla graduatoria, spuntandola con ampio distacco su Repubblica Dominicana e Jamaica (primo paese europeo è l'Olanda, 43°, ►►

Playa Hermosa, tra le zone più famose del Costa Rica. Nella pagina accanto, in alto, una delle ville in vendita nell'insenatura.





Real estate

A chi rivolgersi

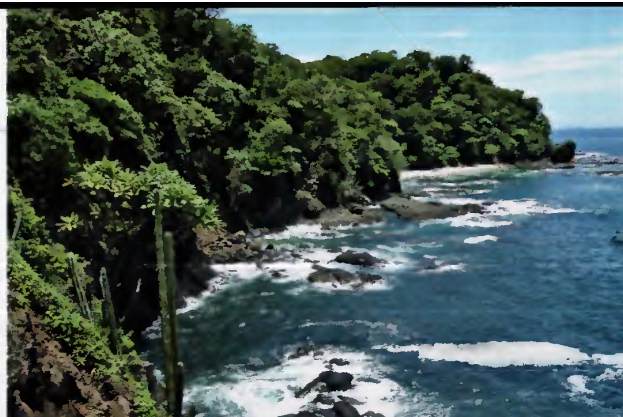
- **Plantación Properties (affiliato Christie's)**
www.plantacionproperties.com
info@plantacionproperties.com
- **Camille Cadet - Costa Rica Sotheby's Int. Realty**
www.sothebysrealtycr.com - costarica@sothebysrealtycr.com
- **Re/Max Ocean Surf Tamarindo**
www.remax-oceansurf-cr.com - dz@corcoran.com

► mentre l'Italia è in 69ª posizione). Senza considerare, naturalmente, l'indiscussa bellezza paesaggistica, costellata di distese incontaminate, tra le macchie di foresta amazzonica.

Con i suoi 51mila km quadrati (poco più grande della Svizzera), il Costa Rica è uno paese politicamente più stabili e tranquilli del mondo, tanto che non dispone di forze armate (salvo la polizia) e ha un indice di criminalità ai minimi termini. Le coste si estendono per oltre 1.200 km su due oceani, il Pacifico e l'Atlantico (tutte le informazioni su www.micosites.visitcostarica.com). La zona più in voga, nella regione di Guanacaste, è Playa Hermosa, nell'esclusivo Golfo di Papagayo, a 20 minuti d'auto dall'aeroporto internazionale di Liberia: spiagge bianchissime e un mare ricco di coralli e fauna marina, dove praticare tutti gli sport acquatici: pesca, snorkeling e moto d'acqua. In questo lembo di terra, gli immobiliari consigliano di concentrare la ricerca su Tamarindo, Langosta, Flamingo Beach, Brasilito e Golfo del Nicoya. Appena più a sud, nella regione di Puntarenas, le località più interessanti sono invece Los Suenos Marina, Herradura, Jacó, Esterillos e Puerto Quepos.

Oltre alla bellezza dei paesaggi, l'investimento potrebbe rivelarsi propizio dopo la grande crisi finanziaria mondiale. Molti baby boomer (la generazione di americani investita in pieno dalla crescita economica partita negli anni Sessanta e ormai prossimi alla pensione) dovranno rivedere i loro piani, perché i risparmi si sono assottigliati a causa dell'andamento negativo delle borse. Il risultato è che, per alcuni, i costi da affrontare per regalarsi un buen retiro in Florida non sono più sostenibili. Per questo, il Costa Rica e altri paesi del Centro America si sono rilanciati negli ultimi anni come mete alternative, facendo leva soprattutto sul costo della vita, molto più contenuto rispetto a Usa ed Europa. Un altro motivo per investire è il possibile effetto traino sui prezzi degli immobili che, sostengono i broker locali, potrebbe essere innescato dalle grandi catene alberghiere Usa come Four Seasons, St. Regis, Rosewood e Ritz-Carlton, che negli ultimi anni hanno aperto i battenti nel paese. In effetti, lungo le pendici delle colline che dominano le spiagge più rinomate, proprio nelle vicinanze di questi complessi alberghieri, nell'ultimo decennio sono sorte molte grandi ville di lusso. Un mercato che ha indotto persino Sotheby's e Christie's, le due principali case d'asta del mondo, a trattare nei rispettivi canali immobiliari la compravendita di ville in Costa Rica.

Se per un appartamento in condominio in una zona di pregio con vista sull'Oceano Pacifico, come quella di Coco,



Consigli per un acquisto sicuro

«C'è un pubblico registro in cui vengono trascritte le compravendite, tuttavia le registrazioni non avvengono in tempo reale», spiega Federico Maria Ionta, amministratore delegato di First The Real Estate in Italia. In pratica, il rischio è di finire raggirati, come nelle celebri sequenze della fontana di Trevi, in *Tototruffa*, con qualche mediatore poco onesto che vende una proprietà diverse volte in pochi giorni, confidando nei ritardi della pubblica amministrazione nel trascrivere gli atti di proprietà. Il manager mette anche in guardia sugli espropri (di terreni e immobili), che nell'ultimo decennio sono aumentati. «Il risarcimento arriva con tempistiche dilatate», conclude Ionta. Non solo: per calcolare l'importo del risarcimento, naturalmente, fa fede il valore di carico della proprietà. Quindi, dichiarare un valore di transazione molto inferiore al momento dell'acquisto (è prassi consolidata in Costa Rica) rischia di tramutarsi in un pericoloso boomerang in caso di esproprio. Gli avvertimenti di Ionta sembrano supportati anche dai risultati emersi dall'Index of economic freedom 2010 tracciato da The Heritage Foundation in collaborazione con il *Wall Street Journal*. «Occorre in media oltre un anno e mezzo per risolvere una disputa legale che riguardi le proprietà immobiliari», si legge nella ricerca, «e il sistema giuridico facilita l'usucapione, soprattutto quando riguarda terreni rurali e incolti. Il rispetto dei diritti di proprietà spesso è inefficace».



A destra, proprietà a **Playa Negra**.

A sinistra, dall'alto, costruzioni di **Nicoya**, una tenuta a **Brasilitos** e nuove costruzioni a **Herradura**.

Nella pagina accanto, dall'alto, gli scogli di **Playa Llorona** e **Puerto Quepos**. Luoghi incantevoli, dove il costo della vita è ancora basso. Nel paese, il reddito medio annuo pro capite è di **5.560 dollari**, un'ora di lavoro di un collaboratore domestico costa come un appuntamento dal barbiere: 2 dollari.



il prezzo richiesto è di 4mila dollari al metro quadrato, le case di lusso in vendita a Papagayo, con superfici che vanno da 232 a 371 metri quadrati, costano da 595mila a 1 milione di dollari. Al valore dell'immobile bisogna poi aggiungere una tassa di registro dello 0,5%, una tassa agraria dello 0,1 e una municipale dello 0,2. Occorre poi versare la transfer tax, ossia l'atto di trasferimento di proprietà tra compratore e venditore, che ammonta all'1,5%. A queste spese vanno inoltre sommati i costi legali dell'1,25% per cespiti di valore inferiore a 1 milione di euro, mentre per importi superiori si è soggetti a una trattenuta dell'1,5%. A conti fatti, si spende fra il 3,5 e il 4%, poi bisognerà versare alla municipalità una tassa di proprietà annua dello 0,25%. Per quanto riguarda i mutui, meglio cercare di ottenerli in Italia, per un duplice motivo. Il primo è che la valuta locale è particolarmente volatile (da inizio anno, per esempio, si è apprezzata di oltre il 10% rispetto al dollaro), la seconda è che gli interessi da restituire sono decisamente più elevati. La principale banca locale, il Banco de Costa Rica (Bcr), applica per esempio un interesse fino all'11%, a seconda della solvibilità del richiedente. Si può richiedere una somma a partire da 50mila, fino a 300mila dollari, erogata sotto forma di mutuo a tasso fisso (max 20 anni). In nessun caso, il prestito può superare il 45% del valore dell'immobile ed è prevista una commissione monstre del 3% per le società e dell'1,5% per le persone fisiche.

Offerte un po' più convenienti si possono cercare dagli istituti di credito privati presenti nel paese, come Scotia Bank, Grupo Improsa o Hsbc. Senza dimenticare che, per quasi tutti, nei contratti di mutuo per stranieri è compresa una clausola che autorizza le banche ad alzare l'interesse annuo applicato (Bcr applica un aggravio del 2%) se, con cadenza almeno annuale, il contraente non aggiorna la banca su eventuali variazioni della propria posizione finanziaria. **C**

Quanto costa la vista sulle onde

Regione	Località	Trilocale*	Quadrilocale
Guanacaste	Playa Hermosa	300.000	420.000
Guanacaste	Tamarindo	350.000	500.000
Guanacaste	Playa Langosta	350.000	420.000
Guanacaste	Brasilito	480.000	780.000
Guanacaste	Nicoya	300.000	460.000
Puntarenas	Los Sueños Marina	350.000	550.000
Puntarenas	Herradura	220.000	375.000
Puntarenas	Jacó	360.000	500.000
Puntarenas	Esterillos	300.000	450.000
Puntarenas	Puerto Quepos	200.000	350.000

* prezzi minimi indicativi in dollari Usa per appartamenti e villette fronte oceano.
 Fonte: immobiliare locali