

Investimenti Immobiliari: il fenomeno Tenerife

Scritto da: Fernando Paganelli

Data: 18 Marzo 2017

In qualsiasi mercato, possiamo pensare a quello azionario, ai derivati, alle materie prime, così come all'immobiliare, il prezzo è determinato dall'incontro dell'offerta e della domanda.

Sempre accade che, laddove fra queste due variabili vi sia un disequilibrio strutturale, o comunque destinato a perdurare almeno nel medio termine, si sviluppi un trend, rialzista o ribassista, che finisce per "spostare" più o meno sensibilmente i valori di equilibrio.

Per questo, chi si occupa di trading finanziario, attività che ho svolto per circa venti anni, sa che "the trend is your friend", tradotto: fatti amico il trend, cioè… non metterti mai contro la tendenza di mercato!

E la tendenza di un mercato è data appunto dal gap di forza che è nei bicipiti di compratori e venditori, seduti a fronteggiarsi in un perpetuo braccio di ferro.

Oggi, fra tutti i mercati possibili, ad ogni latitudine, quello che sembra davvero prospettare, in termini di fondamentali, il trend rialzista più credibile è certamente l'immobiliare alle Isole Canarie.

Quello in atto è il classico fenomeno del “collo di bottiglia”, o se preferite del masso (la domande di case, stabilmente crescente) che scivola in una pozzanghera (l’offerta, rigida e limitata): il livello dell’acqua non può che salire, costantemente, inevitabilmente…

Le Isole Canarie, regione iberica diremmo noi “a statuto speciale” (in realtà qualcosa in più, visto che il loro status di “zona ultraperiferica d’Europa” è riconosciuto direttamente dalla UE), rappresentano una realtà geograficamente limitata (mettendole insieme arrivano ad un terzo dell’estensione della sola Sardegna, circa 8.000 kmq), ma estremamente significativa per le sue caratteristiche peculiari e ormai polo di attrazione a livello mondiale.

L’Arcipelago è annualmente meta di circa 18 milioni di turisti, grazie al miglior clima d’Europa, ad una stagione turistica lunga 12 mesi, ad una varietà paesaggistica senza rivali, ad un basso costo della vita, ad un sistema sanitario d’avanguardia, alla sicurezza personale e giuridica, fondamentale soprattutto per chi arriva da paesi davvero civili, come generalmente sono quelli nordeuropei.

Turismo a parte, oggi le sette isole, Tenerife in particolare, sono approdo di un’immigrazione determinata non solo dalle condizioni di vita favorevoli del posto, quanto soprattutto dal malessere e dal disagio percepito dai cittadini di altri paesi, Italia in prima fila, da cui muovono verso l’Arcipelago, flussi consistenti e crescenti di popolazione.

Non è un caso se, ormai da tre anni, la comunità italiana è la prima per richieste di residenza, circa 7-8.000 l’anno. E qui veniamo al punto, i requisiti per essere residenze alle Canarie sono sostanzialmente tre: disporre di almeno 5.100 euro sul proprio conto corrente, avere una posizione previdenziale (come lavoratore dipendente o autonomo) e… poter disporre di un’abitazione, di proprietà o in affitto.

Domanda crescente, sensibilmente, strutturalmente crescente e offerta limitata, non espandibile (ad oggi sull’isola si costruiscono, salvo eccezioni, soltanto alberghi a 4 e 5 stelle…): le condizioni necessarie e sufficienti per determinare un trend crescente dei prezzi, cioè in questo caso dei valori immobiliari.

Il quesito cruciale, a questo punto, è il seguente: in che fase del trend ci troviamo? Beh, considerando che la ripresa dei prezzi è in atto dalla seconda metà del 2014, quindi da quasi 3 anni, e che un trend immobiliare normalmente si sviluppa su un arco di 10-12 anni, la risposta “oggettiva” (cioè a prescindere dagli aspetti specifici) potrebbe essere che siamo appena ad un quarto del cammino.

Se poi consideriamo le determinanti precipue del trend, allora l’orizzonte e soprattutto la consistenza, la forza del movimento, potrebbero essere persino superiori, e di molto, a quanto insegna la casistica per questo genere di fenomeni. Quindi l’aspettativa è quella di una

rivalutazione degli immobili ampia e destinata a perdurare anni. Insomma, per l'investitore tutto ciò configura una interessante e credibile prospettiva di robusti capital gain.

Ma cosa, a proposito del rendimento, meglio, della rendita di un investimento immobiliare a Tenerife?

Qui torna utile quanto detto a proposito di entrambi i driver del trend: turisti e residenti, un mercato che ribolle come un pentolone stabilmente vicino ai cento gradi. A Tenerife oggi si affitta di tutto: camere di hotel o in agriturismi, appartamenti privati, con e senza i requisiti di "vivienda vacacional"… ville, case di città o di campagna, in prossimità di spiagge o a mille metri di quota, sulla strada per il Teide, 3.718 metri di vulcano, la prima vetta di Spagna… E ancora: mansarde, seminterrati, dependances… di tutto! Con rendimenti stabili, a dispetto dei valori immobiliari crescenti, e stabilmente a doppia cifra, diciamo fra il 10 ed il 15% su base annua…

Comprare oggi un immobile alle Isole Canarie significa mettersi dalla parte del trend, avendo una fondata aspettativa di plusvalenze, anche nel breve termine, e la certezza di rendimenti golosi in valore assoluto e assolutamente incomparabili con la risibilità dei ritorni degli impieghi finanziari, per lo meno di quelli almeno teoricamente "free risk".

Per richiedere maggiori informazioni o una consulenza professionale per l'acquisto di un immobile a Tenerife, scrivi alla Redazione

© 2026 Misterfisco. Tutti i diritti sono riservati, è vietata anche la riproduzione parziale.
Marchio registrato dello Studio Commercialista Di Michele di Roma e Milano. P.Iva 09277651007