

*Investire in immobili ora conviene. Mentre il rendimento atteso dall'affitto è zavorrato*

# È scattata l'ora del mattone

***I vantaggi: tassi ai minimi e maggiore accesso ai mutui***

Pagina a cura  
DI LUIGI DELL'OLIO

**P**otrebbe essere il momento giusto per compiere il grande passo. Chi ha in mente di comprare casa, e finora ha rimandato per le difficoltà del mercato, farebbe bene a riconsiderare la scelta. Perché oggi è più facile rispetto agli anni scorsi ottenere un mutuo in banca e si può contare su tassi davvero competitivi. Il mattone, dunque, sta tornando competitivo come forma di investimento, anche se il ragionamento non vale sempre. Chi, infatti, investe nel settore con l'obiettivo di ottenere una rendita, si trova a fare i conti con una tassazione crescente che potrebbe frenarlo.

**Scendono i prezzi, crescono i mutui.** Per le banche i mutui non sono più un problema. Se durante il picco della crisi era un'impresa trovare un istituto di credito disposto a finanziare l'acquisto dell'abitazione, oggi lo scenario viaggia verso la normalizzazione. In filiale c'è maggiore apertura in tal senso, ma limitatamente a somme che non superano il 50% del valore dell'immobile. Se la soglia è più elevata, occorrerà fare i conti con tassi più alti, e oltre il 70% è facile attendersi un rifiuto.

Gli interessi sono ai mi-

nimi storici, grazie anche al restringimento degli spread. Guardando ai dati presenti su Mutuonline.it nell'opzione variabile, per un finanziamento ventennale è possibile spuntare un tasso del 2%, che sale al 2,06% in caso di piano di rimborso quarantennale. Nel caso del fisso, la scadenza ventennale prevede un tasso del 3,45%, che nel caso del variabile con cap scende al 2,98%. Livelli indubbiamente competitivi rispetto all'opzione di continuare a pagare l'affitto.

L'ufficio studi di Tecnocasa segnala che tra settembre 2013 e lo stesso mese del 2014 in Italia sono stati erogati finanziamenti per l'acquisto della casa per 22,928 miliardi di euro, un dato superiore del 4,4% rispetto a quanto registrato dodici mesi prima. Tuttavia, se si restringe il confronto al solo terzo trimestre, il 2014 registra un progresso nell'ordine del 15,7%. Dunque, le banche hanno riaperto con decisione i cordoni della borsa.

A favore dei potenziali acquirenti gioca anche la dinamica dei prezzi, che negli ultimi anni sono cresciuti sensibilmente: rispetto ai picchi del 2008-2009, le abitazioni dei grandi centri costano il 12-15% in meno, ma nelle periferie si arriva fino al 20-25%. Uno sconto, quest'ultimo, che costituisce la norma nelle realtà più piccole, soprat-

tutto al Sud. Probabilmente ci sarà un'ulteriore correzione nel corso del 2015, ma ormai il grosso del trend ribassista sembra ormai alle spalle. Idealista.it segnala, per esempio, che a Milano i prezzi sono scesi solo dello 0,1% nell'ultimo trimestre 2014, ponendo così le basi per una stabilizzazione nell'anno da poco iniziato. Inoltre l'Istat segnala che nel terzo trimestre 2014 si è registrata un'inversione di tendenza nei prezzi delle case nuove (+0,7%), che potrebbe essere indicativa qualora trovasse conferme successive.

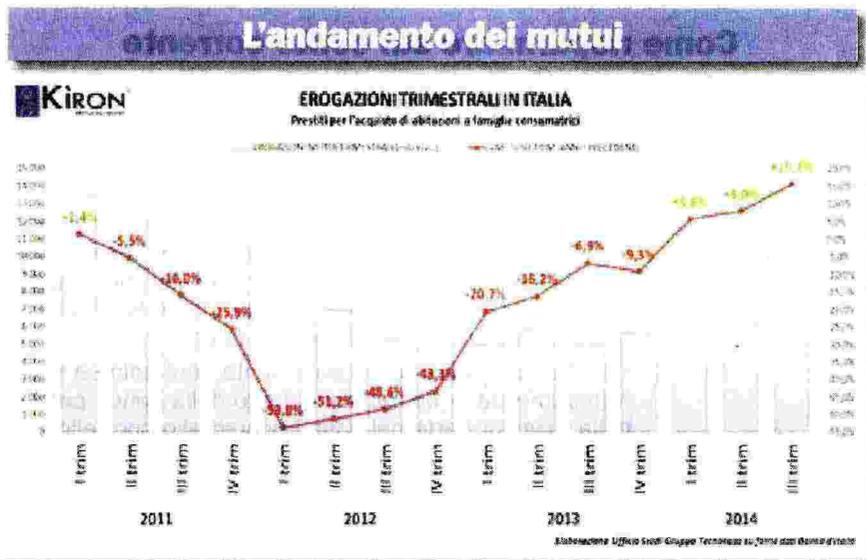
**Prospettive grigie per chi affitta.** Detto delle condizioni invitanti per chi intende comprare casa a uso abitativo, lo scenario cambia per quanti vedono nel mattone un'opportunità di investimento. I livelli delle locazioni sono scesi negli ultimi anni, ma in misura contenuta rispetto ai prezzi delle compravendite, tanto che il rendimento lordo atteso si attesta sul 3-4%. Un livello tutt'altro che da disprezzare se si considera che ormai è inferiore al 2%. Tuttavia occorre anche fare i conti con due fattori: da una parte l'incremento della tassazione, che negli ultimi anni ha raggiunto livelli da allarme rosso sul fronte immobiliare. Tanto da portare la rendita netta della locazione intorno al 2% o poco sopra.

Senza considerare il fenomeno delle insolvenze, un rischio che assume dimensioni sempre più importanti nella difficoltà di uscire dalla recessione/stagnazione che da tempo sta colpendo il nostro Paese.

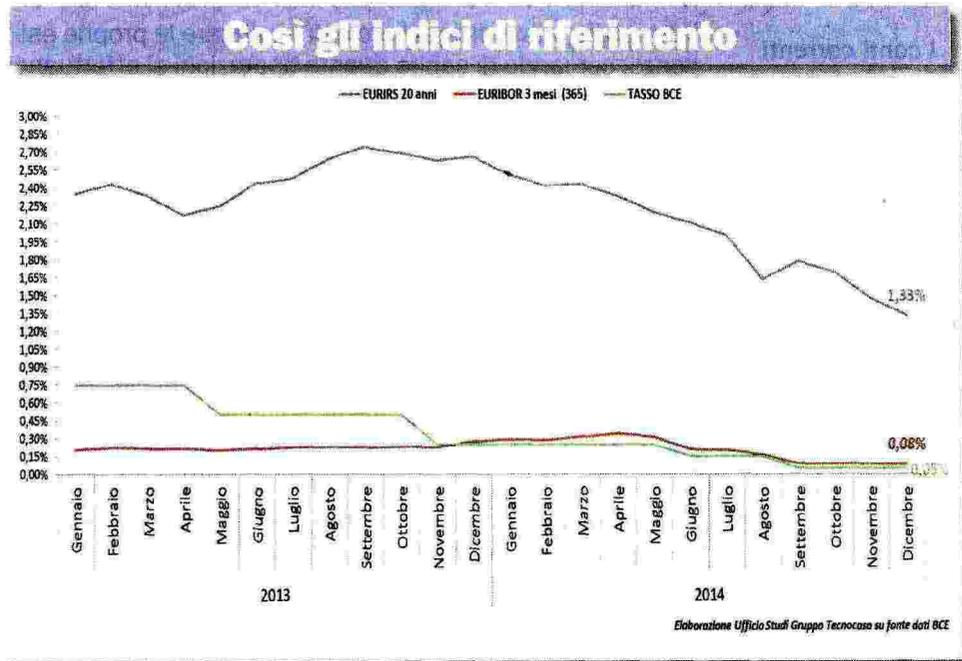
Lo scenario muta se si considera non solo il rendimento atteso dalla locazione, ma anche la possibile rivalutazione del bene nel tempo. Secondo uno studio di Advise Only, negli ultimi 25 anni i prezzi delle case sono cresciuti al ritmo del 4,8% annuo. In questo senso, la correzione partita nel 2009 potrebbe aver contribuito a superare gli eccessi del passato, ponendo le basi per una nuova crescita sostenibile nel tempo.

**L'alternativa di carta.** L'investimento nel real estate può avvenire anche senza procedere all'acquisto diretto di un immobile, ma optando piuttosto per uno strumento finanziario specializzato nel settore. Per esempio acquistando azioni di società immobiliari quotate in Borsa. Mentre, chi preferisce puntare sulla diversificazione ha a disposizione fondi comuni ed Etf tematici: i primi hanno costi commissionali più elevati, ma affidano a un gestore professionale la scelta (e la successiva movimentazione) dei titoli in portafoglio, mentre i secondi puntano su una strategia passiva, che tende a replicare il rendimento del paniere sottostante.

© Riproduzione riservata



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



## L'Europa pronta a brillare di luce riflessa

Probabilmente non si può ancora parlare di vera e propria ripresa, ma il clima in Europa sta migliorando. Non tanto per meriti propri, dato che i consumi restano sotto pressione, dall'industria continuano arrivare segnali contrastanti e sul fronte degli investimenti pubblici si prosegue con il freno a mano tirato, quanto per fattori esogeni. In un recente report, Carlo Capaul, head of global Equities e stratega degli investimenti presso Swiss & Global Asset Management, sottolinea che la forte crescita del dollaro statunitense e il calo del prezzo del petrolio, fenomeni destinati a non esaurirsi nel breve termine, sosterranno gli utili delle imprese europee. Un discorso che vale anche per quelle giapponesi. Quanto ai dividendi, Capaul segnala tuttavia che le quote distribuite non cresceranno sistematicamente come negli anni scorsi: «Lo spazio per un'ulteriore crescita è limitato», sottolineano. Di pari passo, la forza del dollaro e la debolezza del prezzo del petrolio, ricordano da Swiss & Global, «sono destinati a creare pro-

blemi a paesi emergenti come Brasile e Malesia», che sono grandi produttori di materie prime e negoziano sui mercati internazionali prevalentemente facendo ricorso al biglietto verde. Per chi investe in questi mercati, sottolinea l'esperto, giocano pertanto un ruolo fondamentale i singoli modelli di business aziendali e le condizioni di contesto di ogni ramo d'industria. Questo vale anche per Paesi come Francia o Italia che devono affrontare difficoltà economiche. Anche se lo scenario nel Sud Europa è difficile, per Capaul non è il momento di escludere a priori investimenti in singoli titoli, al di fuori del settore finanziario. «Molte imprese italiane o francesi operano infatti a livello internazionale e solo una piccola parte del fatturato viene prodotta nei loro paesi di origine», sottolinea. Lo stratega è più prudente nei confronti della Russia: «In considerazione della sua situazione politica ed economica, la Russia anche nel 2015 non sarà l'ambiente ideale per gli investitori che ricercano dividendi».

