

Mentre i listini azionari e obbligazionari proseguono nell'incertezza, torna in auge l'immobiliare

# Gli italiani riscoprono il mattone

## Le ragioni? Prezzi più bassi di tre anni fa e mutui al minimo

Pagina a cura  
di **DULIO LUI**

**P**rezzi più bassi di tre anni fa, mutui al minimo storico e disponibilità delle banche nel fornire finanziamenti: tre fattori che spiegano la ripresa in atto nel mercato immobiliare. Con le compravendite che hanno ripreso a salire nel nostro paese e un interesse crescente da parte dei risparmiatori verso gli strumenti come Etf e fondi specializzati nel real estate.

**Compravendite in crescita a Milano e Roma.** Secondo l'Agenzia del territorio, nel terzo trimestre 2010 le compravendite a Roma sono aumentate del 13,9%, rispetto all'analogo periodo dell'anno scorso, mentre a Milano sono cresciute addirittura del 19,7%. Segnali positivi anche in provincia, seppur più limitati, con un progresso dell'1% nell'hinterland della capitale e dell'8,3% in quello del capoluogo lombardo. Tra le altre grandi città, che solitamente seguono i trend di Roma e Milano con qualche mese di ritardo, si distingue in positivo soltanto Bologna con un +7%, seguita da Genova con un più modesto +1,3%, mentre le altre arretrano: transazioni ferme a Napoli, in calo del 2,3% a Genova e in caduta (-7,4%) a Firenze e (-10,6%) a Palermo, crisi che si conferma nelle rispettive province (-4,7% e -21%). Il cammino per una vera ripresa del mercato immobiliare resta ancora lungo, anche se si avvertono i primi segnali di inversione.

**L'Italia ha risentito meno della crisi dell'immobiliare.** Il nostro paese ha reagito meglio di altri allo scoppio della bolla prodottasi sui mercati immobiliari, ma per il futuro dovrà fare attenzione ad alcuni rischi. Questo anche perché prima della crisi i prezzi degli immobili in Italia sono cresciuti meno che altrove. Inoltre le famiglie italiane si sono indebitate in misura inferiore per l'acquisto degli immobili. Il fatto che non vi sia stato uno sgonfiamento evidente nei prezzi non significa comunque che il rischio bolla sia stato evitato. I veri rischi potrebbero arrivare dalla fascia bassa del mercato, in relazione al mancato pagamento delle rate da parte delle famiglie nelle quali uno o più componenti hanno

perso il posto di lavoro. Quanto alle previsioni di medio periodo, molto dipenderà dall'andamento del ciclo economico e in particolare dall'andamento del mercato del lavoro: in caso di aumento della disoccupazione, le famiglie avrebbero maggiori difficoltà per adempiere agli impegni presi non solo nel rimborso del prestito ipotecario, ma anche degli altri finanziamenti.

**L'affitto come alternativa ad azioni e bond.** Tradizionalmente l'investimento nel mattone è tra quelli che proteggono meglio durante le fasi di incertezza dell'economia. Chi ha intenzione di concedere in affitto un immobile, dal 1° gennaio dovrebbe poter usufruire della nuova tassazione in materia, con il passaggio da un'imposizione legata al reddito totale del proprietario a una cedolare del 20% sui canoni di locazione. Il condizionale è d'obbligo perché la misura non si è ancora tramutata in legge e c'è il rischio che le tensioni politiche impediscano il varo definitivo entro fine anno. Va comunque ricordato che nella valutazione sull'utilità dell'investimento immobiliare con finalità di locazione vanno anche considerati altri, come l'Ici e le spese di gestione straordinaria, oltre che con il rischio di morosità. Del resto, anche l'investimento in azioni o in bond non si sottrae al rischio di insolvenza. L'acquisto di un immobile da affittare potrebbe essere la soluzione ottimale anche nel caso in cui si abbiano risparmi a sufficienza, poca voglia di rischiare ed elevata apprensione per una pensione troppo povera, in alternativa ai fondi pensione. Ma la seconda casa, da mettere in affitto per poter contare su una rendita mensile, vince solo in determinati casi. O meglio batte sempre la cosiddetta linea garantita dei fondi pensione, quella cioè che a priori assicura sempre e comunque una rivalutazione annua del 2%. Non batte quasi mai, invece, la linea bilanciata, specie se questo tipo d'investimento viene scelto da 30enni, cioè da persone ancora molto lontane dalla pensione.

**Investire nei fondi immobiliari e in Etf.** Una possibilità da valutare per chi intende puntare sul mattone come investimento è costituita dai fondi immobiliari, che funzionano come gli altri fondi di investimento ma con la partico-

larità di acquistare solo costruzioni. Si tratta di fondi chiusi poiché il diritto al rimborso della quota sottoscritta in fase di raccolta fondi è prevista solo a una certa scadenza. Guardando all'andamento nel lungo periodo, e in particolare al 1999 (data di lancio di questi prodotti sul mercato italiano), il bilancio è positivo: il rendimento medio annuo è stato di circa il 5%, due volte e mezzo quello assicurato dai listini azionari. Mentre negli ultimi mesi hanno mostrato un continuo saliscendi, con valori oggi ai livelli dello scorso febbraio. Un'alternativa ai fondi è rappresentata dagli Etf immobiliari che potrebbero consentire di aumentare le rendite periodiche del portafoglio azionario. Non dimenticando però che, come tutte le azioni, anche gli Etf legati al real estate non sono immuni da rischi e quindi andrebbe sempre mantenuta una buona diversificazione del portafoglio azionario.

© Riproduzione riservata

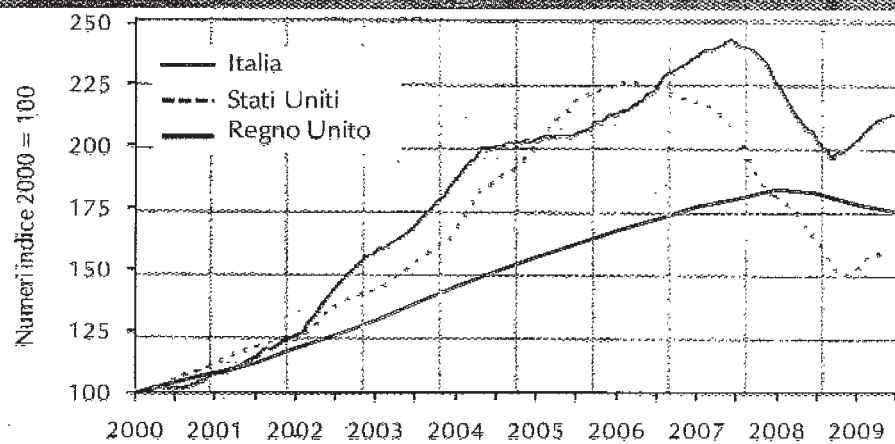


## Le stime

Semestri	
I 10	-1,0
II 10	-0,9
I 11	+0,6
II 11	+1,3

Fonti: *Nomisma*

## Prezzi medi di abitazioni



Fonti: *Nomisma e Reuters*