

IL MATTONI
COMPRAVENDITE IN AUMENTO

Prezzi e mutui in ribasso tornano a far diventare conveniente l'acquisto di immobili specie per uso personale

La differenza di convenienza tra investimento finanziario e in una casa con vantaggi e svantaggi da considerare

La casa ritorna un bene rifugio

Per uso personale e come investimento

Col mercato immobiliare in ripresa si ripropone un dilemma comune a molti risparmiatori che negli ultimi anni, col "mattoni" in crisi sembrava scomparso: se conviene più investire nel mercato immobiliare o in quello azionario.

Il confronto non serve a chi, giovane coppia o single, una casa l'acquista per abitarla. Sottrarsi dal gioco della pigione è in genere il migliore investimento, sempre che si compri ad un prezzo conveniente o quantomeno accettabile. Certo sino ad ieri non era poi tanto conveniente col "mattoni" che perdeva valore col passare dei giorni (del 30% dal 2007 al 2015). Un trend attutito: i prezzi continuano a scendere ma in modo tanto impercettibile che sembra tendano alla stabilità. Una tendenza che corre parallela al continuo aumento delle compravendite, che ha superato quota 401.000. Tanto che a Bari si stanno vendendo le ultime abitazioni di alcuni complessi alla periferia di Poggiofranco per anni offerte senza risultati e altri residence sono in costruzione (presso il Quartie-

rino).

Scelta facilitata, per chi è in dubbio tra investimento in azioni (e simili) o in prima casa, dai vantaggi che ha il mattone: le agevolazioni fiscali all'acquisto, la possibilità di sfruttare gli incentivi previsti per i giovani e di essere padrone in casa per eventuali migliorie e, soprattutto, i tassi dei mutui mai così bassi.

Più complessa la risposta per chi un immobile può comprarlo come investimento preferito alle azioni o simili. Mattone e mercato finanziario hanno permesso di accumulare ingenti fortune nel corso degli anni, spesso in tempi diversi. Attualmente i recenti alti e bassi che hanno colpito il mercato finanziario assieme alle precarie condizioni di alcune banche che hanno "bidonato" i titolari di proprie azioni o obbligazioni, stanno spingendo molti investitori a rivalutare l'investimento nel mattone i cui prezzi si ritiene si accingono a salire. Secondo gli analisti della Pvc (Società di Investimenti Internazionale), si riscontra minor fiducia e redditività nel mercato azionario e allo stesso tempo il volume delle

IL MATTONI

Torna ad essere l'investimento preferito dagli italiani. Ma occorre sempre valutare l'alternativa: investire nei sistemi finanziari

compravendite immobiliari in Italia è in aumento di oltre il 6,5% nel 2015 e ci si aspetta che il trend resti crescente per il prossimo triennio. Senza neppure tener conto dei 49.000 italiani che hanno acquistato un immobile all'estero.

In ogni caso, è bene soppesare entrambi gli investimenti.

Investimenti finanziari – Vantaggi: liquidità (si vende in ogni momento). Diversificazione (si scegliere nell'intero sistema economico). Volatilità (possibile crescita esponenziale di aziende anche del 20-30% in un anno). Svantaggi: la stessa volatilità (l'azienda può anche crollare). Emotività (assistere ad un titolo scelto che crolla può

indurre ad errori). Minor controllo (non si può intervenire sulla società/titolo sulla quale si è investito).

Mercato immobiliare – Vantaggi: il bene è tangibile (si può toccare, migliorare e gestire). Si può eventualmente approfittare dei prezzi e del credito delle banche (oggi convenienti: i primi sono calati del 30% si ritiene tendano al rialzo, i secondi sono a meno del 2%). Svantaggi: maggior impegno economico. Necessità di informazioni per l'acquisto conveniente di un immobile che possa essere poi rivenduto o messo a reddito con soddisfacenti risultati, tenendo conto di costi, tasse ecc.

[Red. Spec.]



Airbnb e Piani individuali di risparmio

● Gli acquisti di un immobile per investimento sono aumentati anche grazie a nuove forme di sfruttamento del bene. Si può pensare subito agli affitti con la cedolare secca che consentono di ridurre le tasse sulla pigione. Ma si sta facendo largo l'affitto a studenti e lavoratori fuori sede (con un sito internet che, per gli universitari, unisce richiesta e offerta): 300 euro a camera nelle grandi città, da 200 a 250 euro a Bari. Oppure l'offerta di Bed & Breakfast, senza tener conto di altri sistemi ancora più moderni: i servizi offerti da Airbnb, Clean-Bnb o Booking.com che catturano richieste anche lontane o facilitano la gestione dell'immobile. Forse anche grazie a queste iniziative il mercato immobiliare sta riconquistando il suo ruolo di bene rifugio dopo anni nei quali si era trovato in difficoltà tutto il settore.

Ma ora le vendite sono riprese, tanto che si vede l'apertura di nuove agenzie immobiliari che cercano personale (1.500 offerte in Italia), mentre le stesse banche si occupano del settore con uffici immobili, oltre che con l'offerta di mutui casa tanto convenienti che vengono preferiti fissi invece che variabili (con la convinzione non possano calare ulteriormente).

Di recente c'è un'altra possibilità di investimento per chi crede nel mattone ma non ha la cifra sufficiente per l'acquisto o non intende accollarsene la gestione. Si può infatti investire nei Pir, Piani individuali di risparmio, destinati a diventare una nuova boccata d'ossigeno per il settore immobiliare. Questo, grazie al Ddl di bilancio che ha esteso questi piani di risparmio alle società real estate. Un'iniezione di risorse sarà vitale per un settore in ripresa. Tanto che la novità ha dato sprint a tutti i titoli del settore a Piazza Affari. La novità si inserisce in un contesto positivo per il mercato immobiliare italiano che è tornato a raccogliere investimenti tanto da arrivare a chiudere il 2017 con ogni probabilità con volumi superiori ai nove miliardi di euro contro i cinque miliardi di solo qualche anno fa.

Sul fronte dei Pir le stime oggi sono prudenti. «Ipotizzando che i Pir da inizio 2018 possano investire anche nel settore immobiliare, si stima una raccolta nel primo anno tra 500 e 800 milioni di euro», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. [red. Spec.]

LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO
31-10-2017
Pagina 11
Foglio 2 / 2

La casa ritorna un bene rifugio
Perché pensabili a come Airbnb

Airbnb e Piani individuali di risparmio

FRECCIAROSSA
IN BASILICATA COLLEGAMENTI DIRETTI CON
TAVIANO - LAZARO - PONDICCI - ROMA - NERETI - BOLOGNA - MILANO