

Casa, come tornare a guadagnare con il mattone

da pagina 17 a pagina 20

I NOSTRI SOLDI

Come guadagnare puntando sul mattone

Il settore, in crisi da 10 anni, dà ora segnali di stabilità. E con i tassi d'interesse al minimo, diventa appetibile. Anche in Borsa

di **Marcello Zacché**

La casa è uno dei punti fermi degli italiani. Siamo tra i primi al mondo per alloggi di proprietà: le statistiche non sono omogenee, c'è chi dice che il 75% degli italiani abita in casa propria, chi l'80%. In ogni caso è la percentuale più alta nei maggiori Paesi industrializzati. E questa storica passione per gli immobili trova nell'attuale fase economica nuova linfa e buoni motivi per essere coltivata: l'eccezionale trend dei tassi d'interesse, che per la prima volta nella storia sono addirittura negativi nelle scadenze brevi, rendono l'in-

vestimento immobiliare particolarmente interessante. Sia per la prima casa; sia per mettere un immobile a reddito.

Il rendimento netto offerto da un canone d'affitto in una grande città o in una sede universitaria, nonostante i forti carichi fiscali, può superare il 3-4%, battendo ogni concorrente nel campo delle obbligazioni. E senza comportare rischi particolarmente pesanti, visto che il capitale è legato all'immobile (bene reale), i cui prezzi sono scesi, negli ultimi 10 anni, di oltre il 20%. Se poi si aggiunge che sempre per lo stesso motivo (i tassi bassi) oggi ci si può indebitare a 15-20 anni a tassi annui effettivi e

globali nell'ordine dell'1,5%, il quadro è completo.

Ecco perché *MiaEconomia* torna a occuparsi di case. Cercando di fornire un quadro sintetico del panorama dei possibili investimenti. Non tanto sulle singole opportunità d'acquisto (torneremo comunque a occuparci anche di queste), quanto più sulle opportunità che il settore immobiliare offre a chi voglia diversificare il proprio portafoglio azionario. Grazie a molteplici strumenti finanziari (compresi i nuovissimi «Pir»), infatti, è oggi possibile approfittare del buon momento prospettico del mattone. Residenziale e commerciale.

COME VA IL COMPARTO

Stop al calo dei prezzi: nel mercato della casa spuntano le occasioni

Nelle grandi città le quotazioni si sono stabilizzate e riprendono le compravendite

Cinzia Meoni

■ Torna di moda l'investimento immobiliare dopo il crollo verticale degli ultimi anni: secondo i calcoli degli analisti di Mediobanca i prezzi delle abitazioni sono crollate del 24,2% dai vertici toccati nel primo semestre del 2008. «Nell'attuale contesto ma-

croeconomico improntato alla crescita, l'asset class immobiliare rappresenta una opportunità di investimento interessante, soprattutto nelle aree direzionali e commerciali di grandi città», commenta Giorgio Solcia, managing director di Caceis Bank in Italia. Anche perché, dopo l'ultima Legge di bilancio, «gli italiani

possono investire sulle "Siiq" anche tramite i Piani individuali di risparmio (Pir)». E questa spinta attesa «potrebbe sostenere ulteriormente il comparto», ribadisce Solcia.

Vale qui subito la pena di ricordare che "Siiq" è l'acronimo di «Società di investimento immobiliare quotate» che, per legge, devono avere come

attività principale la locazione immobiliare. A differenza dei fondi chiusi immobiliari dove il gestore è separato dalla proprietà (e in genere coincide con la Sgr che ha creato il fondo), nelle Siiq il management è nominato dalla maggioranza degli azionisti (un singolo può detenere al massimo il 60% dei diritti di voto).

Le Siiq godono di una fiscalità agevolata e hanno l'obbligo di distribuire almeno il 70% dell'utile netto e il 50% delle plusvalenze realizzate dalla vendita di cespiti.

Tornando al mercato delle case, le compravendite negli ultimi mesi hanno subito una accelerazione grazie ai prezzi più convenienti rispetto a qualche anno fa e ai tassi di interesse della Banca centrale europea (e di conseguenza ai mutui) rasoterra. I valori al metroquadrato si stanno stabilizzando, ma, a ben guardare, qualche buona occasione si trova ancora sul mercato. Meglio approfittarne quindi, magari avvantaggiandosi dei mutui ancora convenienti, prima che i prezzi riprendano quota e si rialzino i tassi di interesse, rendendo più costoso indebitarsi. «Per le quanto riguar-

da le compravendite di unità residenziali, dopo la ripresa del biennio 2016-2017, si attende un rallentamento della crescita. Nel 2018 i prezzi delle abitazioni dovrebbero variare mediamente dello -0,3% per poi raggiungere segnali di crescita nel 2019», sostiene Silvia Gobbi, a capo del centro studi di Duff&Phelps Reag. Per Nomisma i prezzi dovrebbero aumentare dello 0,3% nel 2019 e dello 0,9% nel 2020.

Investire nell'immobiliare non significa tuttavia solo acquistare una casa, un appartamento o un box auto, con progetti quindi finanziariamente molto impegnativi e a lungo termine. Si può infatti decidere di scommettere sui titoli azionari o sui fondi specializzati sul mattone. Va detto che sul fronte azionario, a livello

europeo, l'indice di riferimento - l'Eurostoxx real estate - a dodici mesi è poco mosso. Per quanto riguarda, invece, la Penisola, il Ftse Italia Immobili ha guadagnato il 20% circa, complice appunto i Pir.

In Piazza Affari comunque i titoli immobiliari sono pochi, a partire da Beni Stabili, Igd e Coima Res. Beni Stabili è considerata da Mediobanca Securities (che sul titolo è neutrale con un obiettivo di prezzo a 0,78 euro) quasi come un bond poiché, tra le Siiq italiane, è la più esposta al prossimo aumento dei tassi di interesse da parte della Bce. Quanto a Igd (su cui Piazzetta Cuccia ha una raccomandazione d'acquisto a 1,18 euro) ha in programma, entro fine anno, una ricapitalizzazione da 150 milioni di euro per finanziare l'acquisto di quattro

gallerie commerciali e di un parco retail.

Coima Res infine, è la preferita dagli analisti di Mediobanca (che sul titolo ha una raccomandazione ad «outperform» con un target price a 10,13 euro) sia per il suo posizionamento nel segmento degli uffici nella città di Milano (72% del totale degli asset) e le connesse prospettive di locazione a medio-lungo termine, sia per la valutazione potenziale delle proprietà già in portafoglio. Coima Sgr ha inoltre da poco completato la raccolta per il fondo Coima Opportunity Fund II che ha, inclusa la leva finanziaria (ovvero la possibilità di indebitarsi), una capacità di investimento di oltre 1,5 miliardi: la società prospetta un rendimento netto atteso per gli investitori superiore al 12 per cento.

CALCOLI

I bassi tassi d'interesse facilitano i compratori con mutui mai così interessanti

IL QUADRO

COME SONO ANDATE LE GRANDI SOCIETÀ IMMOBILIARI EUROPEE IN BORSA

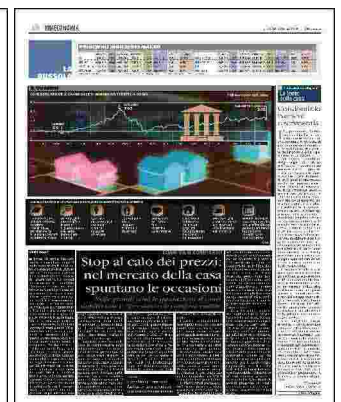
Indice Euro Stoxx Real Estate



COME SI VALUTA UNA CASA SE LA SI ACQUISTA SOLO PER INVESTIMENTO

-  Fare attenzione al prezzo al metro quadrato (che si riduce parallelamente all'aumento dei metri quadrati della casa)
-  Dare maggior peso all'affare in termini di prezzo rispetto alla realtà immobiliare di per sé
-  Comprare da un venditore che vuole e che ha necessità di vendere
-  Non escludere a priori l'acquisto di immobili già affittati
-  Mai esporsi per iscritto fino al termine della trattativa
-  Considerare l'alternativa della nuda proprietà, dove potrebbero nascondersi delle occasioni
-  Verificare i costi di mantenimento e gli eventuali vincoli esistenti sull'immobile
-  Mettere l'immobile acquistato a reddito, con un affitto di lungo periodo o sfruttando le potenzialità di servizi come quelli di Airbnb

L'EGG



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 067088