

IMMOBILI

# COME TRASFORMARE LA CASA IN UN BANCOMAT

Il mercato inizia a dare segnali di ripresa dopo otto anni di ribassi. E nascono nuove formule per estrarre più denaro dal mattone. Con l'affitto lampo. O con il prestito ipotecario vitalizio.



◀ 20

Martino Lombezzi/Contrasto

Panorama | Portfolio

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Codice abbonamento: 067088

**E**

sempre stato la grande passione degli italiani. Nel mattone, nei passati decenni, hanno investito risparmi e liquidazioni. Un vero e proprio tesoretto che oggi arriva a formare il 60 per cento della ricchezza dei privati nel nostro Paese. È la casa di famiglia, certo. Ma tante volte, con il bilocale acquistato negli anni e messo in affitto, rappresenta quell'extra-reddito che entra ogni mese e dà una mano al bilancio di casa. La crisi ha però ridimensionato anche il mercato immobiliare. Le quotazioni son calate, anche del 40 per cento in alcune città e quartieri, mentre il canone da locazione si è rimpicciolito sotto l'effetto di Imu e Tasi. «Tolte imposte e spese varie, oggi offre un rendimento medio netto del 2,5 per cento per i capoluoghi di provincia» racconta Isabella Tulipano, responsabile comunicazione e marketing di Solo Affitti.

**Ora però qualche segnale incoraggiante arriva dal mercato delle compravendite.**

Nel settore residenziale i volumi sono in

crescita in tutte le principali città. Le famiglie hanno riacquisito fiducia e tornano a comprare anche grazie ai mutui che adesso sono a tassi molto vantaggiosi. A convincere i privati al grande passo sono anche i prezzi più a buon mercato degli immobili dopo otto anni di ribassi continui. A detta degli esperti, il 2016 potrebbe essere l'anno del ritorno del

mattone ma solo sul fronte delle compravendite. Secondo l'Agenzia delle Entrate nel 2015 sono aumentate del 4,7 per cento e gli esperti si aspettano un altro balzo tra il 6 e il 10 per cento nei prossimi 12 mesi.

Nel frattempo intorno al mattone sono

**Una veduta di Milano con il grattacielo Unicredit: la banca, con la sua divisione Unicredit Subito Casa, mette a disposizione della clientela un portale di annunci e la consulenza di operatori del settore per aiutare a vendere l'immobile.**



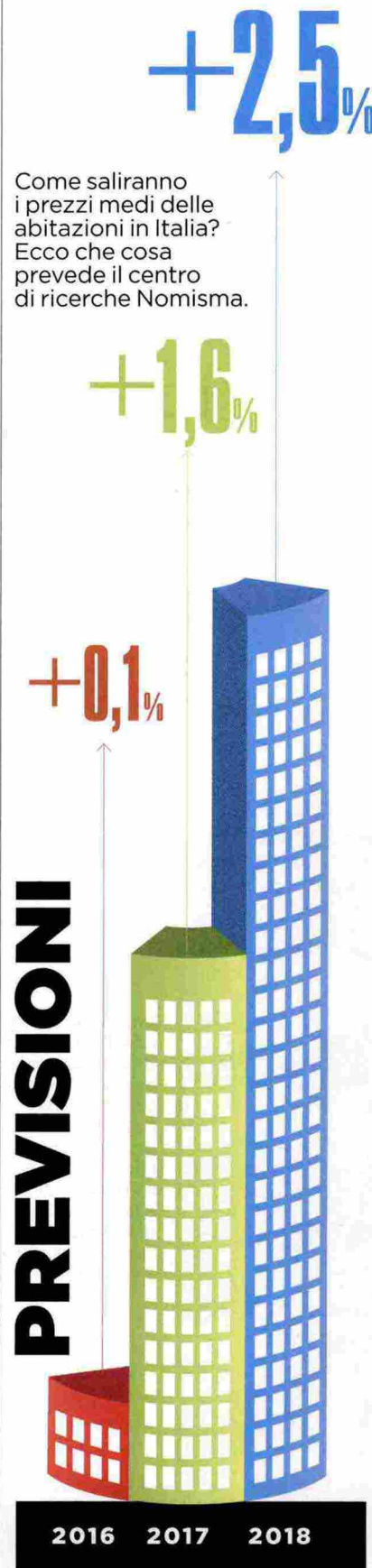
## IMMOBILI

nate nuove formule che permettono di spremere al massimo l'immobile per ricavare un po' di guadagno in più. Le quattro mura diventano quindi un «bancomat» complice la tecnologia che diventa una facile vetrina su cui pubblicare annunci e offerte.

È la formula dell'affitto breve o brevissimo, di qualche giorno, appena. Si chiama «short rent» e viene incontro alle esigenze di molti proprietari di casa soprattutto in grandi città come Milano, Torino e Roma. Vale anche per le città d'arte come Firenze o Venezia ma non sono da escludere i piccoli centri. C'è infatti sempre chi si sposta per lavoro, perché deve frequentare in un'altra città un corso di pochi giorni o per altre ragioni ancora ha bisogno di un affitto breve. La possibilità di poter prendere a locazione da un privato un piccolo alloggio o anche solo una stanza con tutti i confort necessari, diventa un modo per risparmiare non pochi soldi. Su siti, ormai popolarissimi, come AirBnb si può facilmente cercare la soluzione su misura e a prezzi più contenuti. Per chi ha uno spazio da locare può diventare un'occasione in più per far fruttare il proprio immobile.

**Nel settore degli affitti lampo sono nate nuove agenzie specializzate.** Alcuni grandi operatori sono già organizzati con strutture apposite per questo tipo di richieste. Molte volte si rivolgono all'investitore che vuol comprare le quattro mura da mettere a reddito. I ricavi che si riescono a ottenere con questa formula sono anche quattro volte quelli tradizionali medi.

Come saliranno i prezzi medi delle abitazioni in Italia? Ecco che cosa prevede il centro di ricerche Nomisma.



Chi invece vuole cash, da qualche tempo ha a disposizione un'altra strada, quella del prestito ipotecario vitalizio. Vale per chi ha più di 60 anni e offre la possibilità di ottenere un finanziamento da una banca dando in garanzia il proprio immobile residenziale di proprietà (o anche una sola parte di questo). In cambio viene accesa un'ipoteca sulla casa. La somma che si può ottenere varia in base all'età, dal 15 al 55 per cento del valore di mercato della casa.

**Si tratta di un'alternativa alla vendita della nuda proprietà,** la più classica delle soluzioni per ottenere liquidità subito dalla propria abitazione che negli anni di crisi in molti si sono trovati a dover scegliere. Il prestito ipotecario vitalizio consente invece al proprietario (di età superiore a 60 anni) di un immobile, di convertire in denaro liquido parte del valore del bene, senza essere tenuto a lasciare la proprietà, che viene comunque ipotecata a garanzia del finanziamento. È prevista la possibilità di rimborsare il prestito in qualunque momento. In pratica non ci saranno rate da restituire perché il prestito è legato alla casa. Poi spetterà agli eredi restituire il prestito oppure, una volta venduto l'immobile a prezzo di mercato, incassare la quota a cui è stato sottratto il finanziamento. I tassi applicati, secondo l'Abi, saranno tra il 2 e il 6-7 per cento, il livello del credito al consumo oggi.

È un modo, quindi, per mettere a frutto la proprietà di una casa, cercare di trasformarla in disponibilità liquide per far fronte alle esigenze di denaro che diventano sempre più pressanti per coloro che ricevono pensioni molte volte insufficienti a sostenere un adeguato livello di vita o per chi invece ha bisogno di un gruzzolo destinato a dare una mano ai figli. (S.R.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA