

Introduzione

Guida al valore-casa per abitare e investire

di **Saverio Fossati**

Sono anni che i dati altalenanti del numero delle compravendite e dei prezzi di mercato (quelli reali) accendono speranze e provocano delusioni. Il fatto è che sul lungo termine (e i cicli immobiliari si allungano sempre più, come testimonia il grafico di Reddy's Group di pagina 17) incrementi di valore e di redditività si fanno sempre meno appariscenti. O si ha l'intelligenza (o addirittura l'astuzia) di capire qual è il momento fatale per comprare e quello per vendere, oppure si rischia di leccarsi le ferite al portafoglio per un bel po' di tempo.

Certo, c'è sempre chi fa ottimi affari. Ma, al netto di chi nell'immobiliare agisce professionalmente, pensare di fare l'affarone è forse ingenuo. Certo, ci sono le case all'asta (per chi non ha fretta di abitarle) e graziosi rustici sopravvalutati fino all'inizio degli anni 2000. Ma le reali esigenze abitative sembrano destinate a essere soddisfatte a prezzi che si possono definire ragionevoli, anche se rappresentano una perdita per chi ha comprato al momento sbagliato e ora rivende. Se si rivende per migliorare la propria qualità abitativa, conquistando una o due stanze in più, si deve calcolare che la perdita finanziaria sarà compensata dall'abbassamento reale dei prezzi, con l'eccezione degli immobili pregiati, in quartieri belli, che hanno resistito benissimo.

Sulla messa a reddito, poi, sono cadute molte illusioni, anche se un buon 2% netto non è disprezzabile, con i tempi che corrono.

Così, si può trarre un insegnamento da questi anni "neri" del mercato immobiliare: la casa non è una fonte di redditi enormi o di rivalutazione speculativa, la casa è fatta per abitarci, per assicurare un tetto a se stessi o ai familiari, o per mettere a reddito, con oculatezza, i risparmi se non si vuole ascoltare le sirene della finanza.

Questa Guida del Sole 24 Ore permette di affrontare le tematiche fondamentali (comprare, vendere, affittare o dare in prestito) avendo considerato i vari fattori (prezzi, tasse, pratiche burocratiche) e le varie possibilità. Gli esperti del Sole, che ogni giorno tengono aggiornati i lettori su questi temi, spiegano le regole, in modo completo, con un linguaggio semplice.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

