

INCHIESTA Con mercati incerti, ora sono i due investimenti preferiti dagli italiani

Tutto cash e casa

- I migliori rendimenti per parcheggiare la liquidità
- I mutui a tasso quasi zero: convengono davvero?
- Città per città, le zone dove si compra meglio



COPERTINA

CASH&CASA/1 Complici mutui e prezzi bassi, gli italiani tornano a guardare agli immobili come un'alternativa per proteggere i risparmi dagli shock dei mercati. Ecco le regole per comprare bene. Con un occhio ai rischi, a partire dalle tasse

Mi rifugio in casa

di Teresa Campo

Magari obtorto collo, ma la casa sembra aver finalmente recuperato il solito posto d'onore nel cuore degli italiani. Le compravendite continuano infatti ad aumentare; nel primo trimestre 2016 c'è stato un boom con un incremento di quasi il 20% nelle grandi città, poco meno nel resto d'Italia. Il tutto mentre i tempi di trattativa si restringono, e gli sconti sul prezzo richiesto si ridimensionano. Ma è soprattutto nelle intenzioni di investimento che si esprime il forte ritorno di interesse. L'ultima indagine sul risparmio di Intesa Sanpaolo e **Centro Einaudi** registra che, a fronte di rendimenti ai minimi termini, per il 20% degli italiani la cosa migliore da fare è comprare un immobile da dare in affitto e per quasi il 30% acquistare una casa per le vacanze

oppure per i figli. Infine tra l'11 e il 19% si dichiara subito pronto all'acquisto, in favore di un'abitazione più grande o comunque migliore.

Dati molto incoraggianti insomma per il mattone tricolore, specie residenziale. E come potrebbe essere diversamente in assenza di alternative per chi cerca strumenti in cui investire o almeno parcheggiare i propri risparmi? Banche e conti correnti, oltre che ingenerosi, sono visti ormai come un pericolo, a causa dei tassi negativi e dello spettro del bail-in. Titoli di Stato e bond offrono rendimenti sottozero nel breve e irrisori nel medio e lungo termine, mentre i fondi deludono e le borse ballano decisamente troppo per il risparmiatore italiano tipo, non molto più avventuroso dei vecchi Bot people. Insomma, la casa riguadagna velocemente posizioni come luogo (abbastanza) sicuro dove mettere i propri soldi. Perché, oltre a

difendere dalle molteplici minacce appena ricordate, beneficia di una serie di bonus non da poco, alcuni addirittura irripetibili.

A cominciare dalla magica combinazione tra prezzi bassi e mutui convenienti come non mai. Per fare qualche esempio, rispetto a sette, otto anni fa, oggi la stessa abitazione si può comprare al 15-20% in meno e con una rata del mutuo più leggera come minimo del 20% se a tasso variabile e del 30% se fisso. A combattere il caro mutui (vedere box nella pagina accanto) in questi anni hanno contribuito molteplici elementi, dalla discesa dei tassi di interesse alla compressione degli spread, questi ultimi tornati ai livelli pre crisi se non addirittura inferiori. Non a caso in questi anni ha letteralmente spopolato il fenomeno della surroga, cioè la sostituzione del mutuo già contratto con uno meno caro.

Ma sono stati soprattutto i costi dei mutui a tasso fisso a scendere a livelli mai visti, sotto il 2,5% a 25 anni se si richiede fino all'80% del valore della casa, e addirittura sotto il 2% per chi si ferma al 50% di *loan to value*. Per esempio, Chebanca! (l'istituto retail del gruppo Mediobanca) offre oggi un mutuo a tasso fisso con spread a partire dallo 0,99% sull'Eurirs (oggi attorno allo 0,34%) per un finanziamento del 50% del valore della casa. In altre parole, puntando sul tasso fisso la rata non solo è vantaggiosa oggi, ma lo sarà per sempre, scongiurando il pericolo che un eventuale rialzo dei saggi di interesse, che nel lungo termine prima o poi è destinato a verificarsi, possa farla lievitare eccessivamente o addirittura esplodere, come appunto accaduto in occasione del fallimento di Lehman Brothers.

Quanto alle quotazioni immobiliari, come accennato oggi si possono spuntare prezzi più abbordabili, forti anche del fatto che l'offerta resta abbondante. Attenzione però, perché la finestra di condizioni così favorevoli non rimarrà aperta a lungo: le occasioni migliori sono infatti le prime ad andarsene, mentre i prezzi sono ormai prossimi a un punto di equilibrio e qui e là hanno addirittura ricominciato a salire. Del resto la ripresa delle compravendite, anche se lenta, è in atto ormai da un triennio, e nell'ultimo anno per la prima volta è andata a interessare anche mete turistiche e località secondarie.

Come sottolinea il rapporto Intesa Sanpaolo-Centro [Einaudi](#), in assenza di opportunità di investimento alternative gli italiani cominciano a tornare al mattone, a caccia di un rendimento finanziario immediato, ma anche, anzi soprattutto, di un beneficio personale. Come il godimento diretto di una casa al mare, ai monti e perfino sui laghi (le transazioni hanno ripreso a crescere anche lì) oppure a vantaggio dei figli, comprando loro l'abitazione per

quando saranno grandi, magari con lavoro precario e retribuzioni insoddisfacenti.

Il problema semmai è dove comprare. Incerte, almeno nel breve termine, sono infatti le potenzialità di rivalutazione, visto che in molte zone e località i prezzi sono sì in via di stabilizzazione o di risalita, ma in molte altre risultano ancora in calo. In quest'ottica, la prima cosa da decidere è quindi se l'acquisto è a lungo termine oppure se si pensa di rivendere nel giro di pochi anni. Ed è quest'ultimo il caso più complesso. Se l'inflazione ai minimi non consente aumenti sostanziali del valore dell'immobile, dovrà essere la sua qualità a garantire la tenuta del prezzo nel tempo. Meglio quindi puntare su location più gettonate, dove la domanda è sempre sostenuta da potenziali acquirenti con buona possibilità di spesa. Bene quindi come al solito le zone centrali o meglio ancora semicentrali delle grandi città, quelle dove si addensa la domanda sia dei concittadini sia di chi viene da fuori. E bene anche alcune zone emergenti, interessate da importanti progetti di riqualificazione. A Milano per esempio spicca la zona del Naviglio Grande, partendo da corso San Gottardo, oppure a Sud quella Ripamonti, interessata da progetti di riqualificazione, non ultima la Fondazione Prada. Bene anche la zona Forlanini Mecenate, interessata dalla nuova Linea 4 della metro che da Linate la collegherà in poche fermate al passante ferroviario di piazza Tricolore, per terminare alla stazione di San Cristoforo, mentre un po' più consolidato è il rilancio di zone come Bicocca, grazie alla nuova sede del Politecnico, e Lambrate. Discorso diverso per Roma dove il centro storico gode sempre di una domanda ricca e costante, anche dall'estero. Ma il mercato romano si muove anche su altri quartieri, come in periferia quelli nell'area Prenestina-Tor Sapienza dove si rilevano domanda e transazioni in crescita, pur con un'offerta abbondante.

Ma è solo qualche esempio, perché progetti di riqualificazione di ex aree industriali o quartieri dismessi si trovano anche a Torino, Bologna, Napoli.

Ma anche le località turistiche danno soddisfazione: compravendite in aumento del 7,6% nel 2015 rispetto all'anno precedente: in particolare le località marine evidenziano un +6,8%, quelle montane un +9%, e quelle in riva ai laghi +16,1% secondo quanto rileva l'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico 2016 di Fimaa-Confindustria e Nomisma. Anche in questo caso le zone più gettonate (non quelle di lusso, molto legate anche alla domanda internazionale) offrono maggiori garanzie di tenuta dei prezzi.

A frenare gli investimenti sul mattone restano però le incognite sulle tasse, vista anche l'attesa riforma del Catasto, con la revisione di tutte le rendite catastali. Non a caso il 59% delle famiglie italiane oggetto dell'Indagine di Intesa Sanpaolo e [Centro Einaudi](#), afferma che se potesse chiedere qualcosa al Fisco, propenderebbe per un riequilibrio delle imposte tra quelle sulla casa e quelle gravanti sulle altre forme di patrimonio. Una richiesta che risponde a una domanda di equità fiscale rispetto alla tassazione del patrimonio. Certo, il governo è già venuto incontro a queste istanze alleggerendo la tassazione per quanto riguarda la prima casa, che non paga più la Tasi e l'Imu.

Resta il fatto che la propensione all'acquisto di case potrebbe essere decisamente più alta di quella dichiarata (tra l'11 e il 19%), se si alleggerisse il peso fiscale sull'investimento immobiliare. Questo dà l'idea della domanda potenziale congelata nel settore delle abitazioni. In dettaglio, il 14% del campione vorrebbe l'abbassamento dell'imposta di registro sulle case da dare in affitto, il 13% un credito di imposta per vendere e riacquistare una casa, prima o seconda, nello stesso anno. E il 9% vorrebbe dedurre il mutuo sulla seconda casa da dare in affitto, a cui si aggiun-

ge un 6% che vede come misura favorevole la possibilità di poter

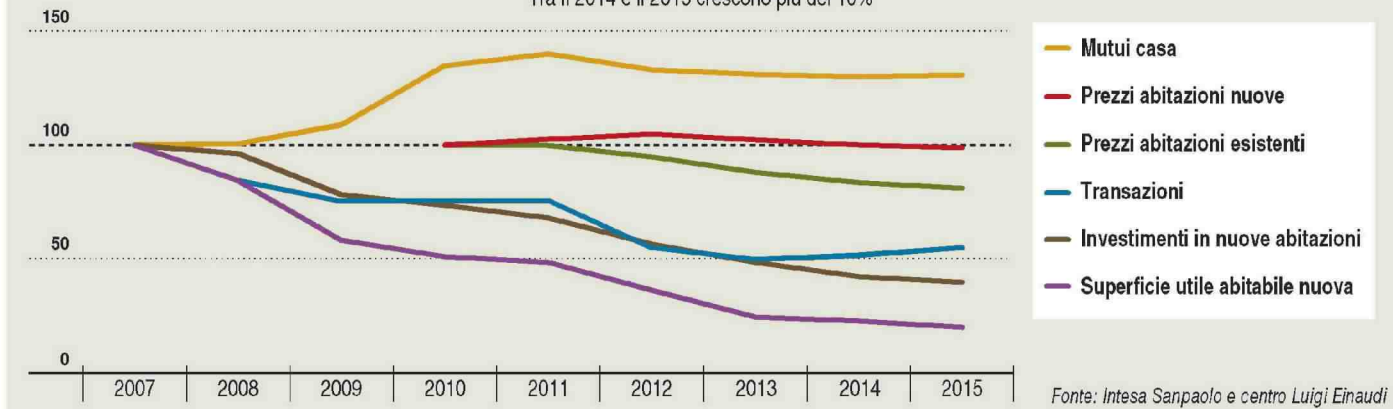
dedurre il mutuo su una seconda casa da tenere per sé. (riprodu-

zione riservata)

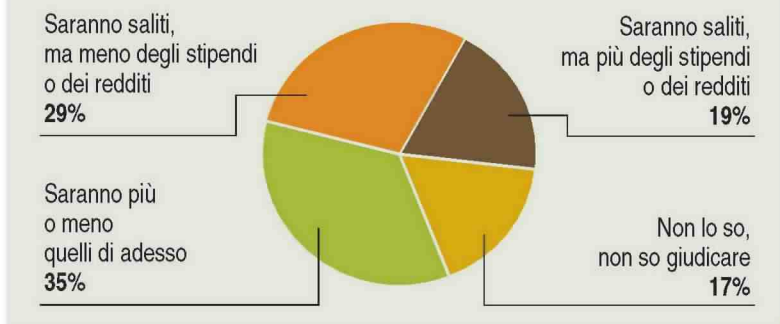
Quotazioni, altre news e analisi su www.milanofinanza.it/mattone

TORNANO A CRESCERE LE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

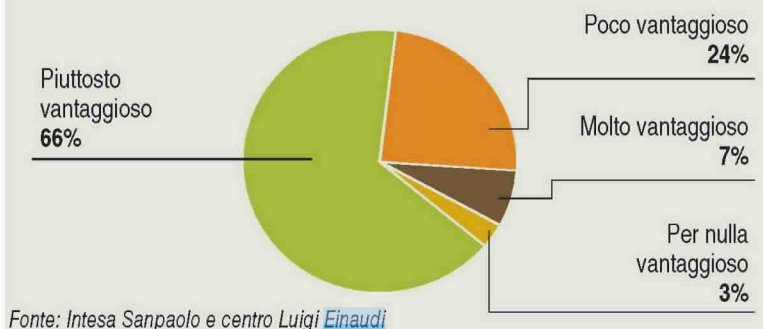
Tra il 2014 e il 2015 crescono più del 10%

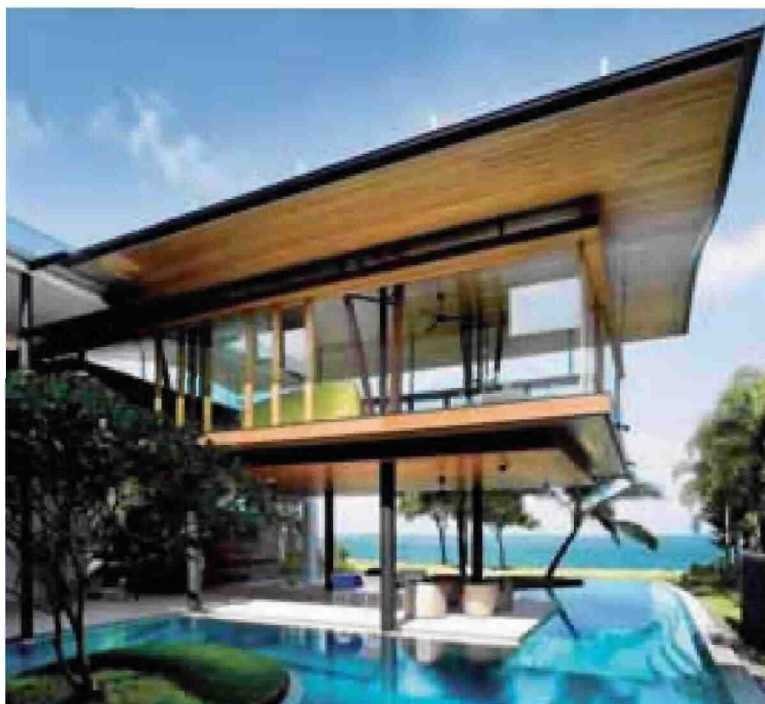


I PREZZI DELLE CASE SALIRANNO?



INVESTIRE IN UNA CASA È...





LE METE TURISTICHE PIÙ CARE

Prime 15 località per prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi in euro al metro quadrato

1	◆ Santa Margherita Ligure	Genova	14.000
2	◆ Forte dei Marmi	Lucca	13.500
3	◆ Capri	Napoli	13.200
4	◆ Madonna di Campiglio	Trento	12.600
5	◆ Courmayeur	Aosta	11.300
6	◆ Cortina d'Ampezzo	Belluno	11.000
7	◆ Selva di Val Gardena	Bolzano	9.900
8	◆ Porto Cervo	Olbia-Tempio	9.600
9	◆ Anacapri	Napoli	9.200
10	◆ Porto Rotondo	Olbia-Tempio	8.700
11	◆ Alassio	Savona	8.600
12	◆ Corvara	Bolzano	8.500
13	◆ Sirmione	Brescia	8.400
14	◆ Sestri Levante	Genova	8.200
15	◆ Sorrento	Napoli	8.000

Fonte: Nomisma e Fimaa-Corifcommercio

I TREND DELLE QUOTAZIONI DELLE ABITAZIONI NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Abitazioni usate abitabili nel libero mercato - In euro al metro quadrato - Giugno 2016

	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie		Canoni di locazione (€/mq x anno)	Rendimenti potenziali lordi annui
	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi	Minimi	Massimi		
◆ BARI	2.389	3.132	2.098	2.686	1.468	2.065	1.022	1.496	84	5,1%
◆ BOLOGNA	2.675	3.386	2.354	2.930	1.888	2.391	1.412	1.897	89	4,4%
◆ CAGLIARI	1.799	2.248	1.636	2.061	1.353	1.673	1.031	1.366	82	5,7%
◆ CATANIA	1.934	2.416	1.571	2.027	1.086	1.460	758	1.026	65	5,4%
◆ FIRENZE	3.302	4.297	2.729	3.577	2.254	2.878	1.529	2.273	117	4,9%
◆ GENOVA	2.615	3.684	1.893	2.763	1.265	1.823	836	1.251	78	5,3%
◆ MILANO	5.261	7.301	4.113	5.722	2.660	3.821	1.612	2.257	145	4,9%
◆ NAPOLI	3.853	5.551	2.268	3.350	1.529	2.263	896	1.456	93	5,1%
◆ PADOVA	2.714	3.251	2.145	2.602	1.379	1.747	972	1.235	84	5,5%
◆ PALERMO	1.832	2.240	1.475	1.954	1.117	1.454	784	1.067	67	5,6%
◆ ROMA	5.103	7.502	3.950	5.342	2.590	3.633	1.596	2.270	164	5,6%
◆ TORINO	2.371	3.338	1.924	2.629	1.462	1.985	997	1.380	85	5,3%
◆ VENEZIA CITTÀ	3.953	5.760	3.333	4.566	2.687	3.595	2.252	2.986	128	4,2%
◆ VENEZIA MESTRE	1.844	2.335	1.721	2.144	1.261	1.691	963	1.244	79	5,8%
◆ Medie	2.975	4.031	2.372	3.168	1.714	2.320	1.190	1.657	97	5,1%

Fonte: Nomisma

GRAFICA MF MILANO FINANZA

I MUTUI PIU' INTERESSANTI OGGI SUL MERCATO

 MILANO. Impiegato 45 anni, acquisto prima casa, Finanziamento all'80% - Importo mutuo 160.000 €
 - Valore immobile 200.000 € - Rilevazioni del 27/07/2016

		DURATA 15 ANNI		Tasso	Rata (€)	Isc (Taeg)
VARIABILE	◆ Iw Bank Private Investments			1,20% (Euribor + 1,20%)	972	1,29%
	◆ Bancadinamica			1,15% (Euribor 3m + 1,45%)	968	1,29%
	◆ Cariparma - Credit Agricole			1,20% (Euribor 3m + 1,50%)	972	1,33%
	◆ Hello Bank!			1,23% (Euribor 1m+ 1,60%)	974	1,36%
	◆ Banca Popolare Commercio e Industria			1,20% (Euribor + 1,20%)	972	1,36%
FISSO	◆ Cariparma - Credit Agricole			2,01% (Irs 15a + 1,30%)	1.030	2,16%
	◆ Intesa Sanpaolo			1,95% (fissato dalla banca)	1.026	2,16%
	◆ Hello Bank!			2,05% (fissato dalla banca)	1.033	2,19%
	◆ Iw Bank Private Investments			2,10% (fissato dalla banca)	1.037	2,26%
	◆ Bnl - Gruppo Bnp Paribas			2,05% (fissato dalla banca)	1.033	2,28%
		DURATA 25 ANNI		Tasso	Rata (€)	Isc (Taeg)
VARIABILE	◆ Iw Bank Private Investments			1,25% (Euribor + 1,25%)	621	1,26%
	◆ Gruppo Banco Popolare			1,15% (Euribor + 1,15%)	614	1,31%
	◆ Banca Popolare Commercio e Industria			1,25% (Euribor + 1,25%)	621	1,32%
	◆ Bancadinamica			1,25% (Euribor 3m + 1,55%)	621	1,34%
	◆ Webank			1,35% (Euribor 3m + 1,65%)	629	1,38%
FISSO	◆ Gruppo Banco Popolare			2,02% (Irs 25a + 1,15%)	680	2,20%
	◆ Intesa Sanpaolo			2,25% (fissato dalla banca)	698	2,42%
	◆ Iw Bank Private Investments			2,30% (fissato dalla banca)	702	2,42%
	◆ Cariparma - Credit Agricole			2,34% (Irs 25a + 1,50%)	705	2,45%
	◆ Hello Bank!			2,35% (fissato dalla banca)	706	2,47%

www.mutuonline.it