

Immobili Per il 2009 acquisti già saliti dal 12 al 17% nel segmento delle locazioni

Mattone I Paperoni pentiti cercano un tetto di lusso

Previsto un aumento degli investimenti nelle case di pregio e nei monolocali da affittare. E c'è l'alternativa dei fondi riservati

DI GINO PAGLIUCA

Case di pregio nelle grandi città o nelle località di villeggiatura, appartamenti di piccolo taglio dove è più forte la domanda di locazione, quote di fondi immobiliari. Parte dei capitali rientrati con lo scudo fiscale — almeno una decina di miliardi — finiranno presumibilmente per riversarsi sul mattone.

Già all'epoca delle sanatorie del 2001 e 2004

alcuni osservatori avevano messo in relazione incremento dei valori immobiliari e aumento delle transazioni proprio con il rientro dei capitali.

I precedenti

La lettura non convince del tutto Luca Dondi, analista di Nomisma. «L'aumento dei prezzi nel 2001 — dice — si è verificato perché i valori erano bassi se raffrontati con quelli degli altri Paesi del Vecchio Continente e il passaggio all'euro, almeno nelle principali città, ha avuto l'effetto di rendere i prezzi, soprattutto nelle residenze di pregio e nel terziario di maggiore attrattiva, più allineati ai

Paesi partner. Di sicuro, invece, ci fu una forte ripresa della domanda da investimento che poteva contare su una novità normativa. Era appena entrata in vigore la legge sulle locazioni che liberalizzava i canoni».

Oggi novità legislative non ci sono (se non quella, ancora eventuale, dell'introduzione della cedolare secca sui redditi immobiliari), ma uno scenario di aumento della richiesta di immobili da affittare appare realistico.

Tutte le analisi degli ultimi mesi concordano nel rilevare l'incremento della domanda da investimento, non toccata dalla stretta creditizia. Ad esempio Leo de Rosa, che nell'Associazione italiana private banking si occupa di immobiliare, segnala che nel 2009 gli acquisti con queste finalità sarebbero passati dal 12% al 17%. Va anche detto che l'utilizzatore di servizi di private banking, se compra casa, non lo fa per andarci a vivere: secondo una recente ricerca di Eurisko, il 99,6% di questi acquirenti ha già una prima casa e oltre l'80% una seconda per uso diretto. Inoltre due utilizzatori dei servizi di

private banking su tre hanno già immobili da investimento.

Strumenti finanziari

Si registrano però anche i primi segnali di ripresa della domanda del segmento «lusso», dove, di norma, chi compra lo fa per uso diretto, dato che i rendimenti da affitto sono davvero bassi. Il fenomeno, dice Guido Lodigiani, a capo dell'Ufficio studi di Gabetti, «riguarda, secondo i dati fornitici dalla nostra divisione specializzata Santandrea, i centri storici delle grandi città, delle città d'arte e le località turistiche di prestigio. Sono acquisti fatti per il medio periodo: un fenomeno significativo, ma che riguarda un segmento limitato e non può controbilanciare i problemi di eccesso di offerta e di debolezza della domanda di fascia bassa».

Prudente è anche Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'Ufficio studi di Ubh (Professione Casa e Grimaldi): «Per chi avesse liquidità di rientro da investire — dice — ci possono essere opportunità interessanti, ma, ad esempio a Milano, bisogna fare i conti con tutta l'offerta di livello medio-alto che

si sta per presentare: se non si innescherà il processo per cui i proprietari vendono per poi riacquistare nelle nuove aree, l'assorbimento sarà più complicato e anche per gli investitori i ritorni potrebbero essere non molto interessanti».

Un'alternativa all'investimento diretto restano i fondi immobiliari. Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari che il 19 novembre ha

www.ecostampa.it

40%

È lo sconto sul patrimonio per i fondi immobiliari quotati

presentato il suo ultimo rapporto sul settore, è convinto che parte dei capitali scudati finirà nei fondi riservati di imminente costituzione: il prossimo anno dovrebbero esserne lanciati una trentina. Richiedono investimenti minimi di centinaia di migliaia di euro. Per investimenti minori (e speculativi) rimangono, in Borsa, le quote di fondi retail: lo sconto sul Nav (il valore pro quota del patrimonio immobiliare) è intorno al 40%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa dei rendimenti

Quanto può fruttare la locazione nelle varie città

Città	Rendim. % abitazioni	Rendim. % uffici	Rendim. % negozi
Bari	4,5%	4,9%	9,1%
Bologna	3,5%	4,3%	5,8%
Cagliari	4,0%	4,1%	8,7%
Catania	4,1%	4,8%	8,6%
Firenze	4,4%	5,3%	5,5%
Genova	3,4%	3,6%	6,4%
Milano	3,3%	4,8%	6,5%
Napoli	3,0%	4,2%	5,0%
Padova	3,5%	4,4%	7,3%
Palermo	3,9%	5,2%	7,5%
Roma	3,8%	4,8%	8,0%
Torino	3,2%	4,1%	5,0%
Venezia	3,0%	4,2%	8,7%
Media	3,5%	4,5%	7,1%



Fonte: elaborazione dati Nomisma, dati in percentuale riferiti al 1° semestre 2009

RPirola

