

IL 2020 DEL MATTONE

Ecco perché conviene ancora comprare case

L'offerta del mercato immobiliare è alta, ci sono prezzi per tutte le tasche, in ripresa, mentre i mutui hanno tassi decisamente vantaggiosi. Per chi vuole investire Milano resta la piazza migliore: il costo delle case crescerà ancora nei prossimi anni

Conviene comprare casa nel 2020? L'offerta resta alta, ci sono prezzi per tutte le tasche, in ripresa, mentre i mutui hanno tassi decisamente vantaggiosi: con queste premesse è ancora un buon anno per comprare e investire. Come rivelano gli ultimi dati Eurostat, il mercato immobiliare segna un miglioramento, dato dall'aumento dell'indice dei prezzi degli immobili del 4,2% in media nella zona euro e anche dall'incremento dei prezzi delle nuove case. Dal 2010, per la prima volta, gli affitti sono in aumento su tutte le tipologie, sia monolocali (+2,3%), che bilocali, che trilocali (+1,8%). Dunque, mentre i prezzi continuano a essere vantaggiosi per chi compra, si stanno leggermente rialzando rispetto a prima, il che significa che la ripresa c'è e il mercato non è fermo. Secondo le previsioni a breve termine, nei prossimi mesi i prezzi delle case cresceranno a Milano, mentre a Roma e nelle altre grandi città dovrebbero restare sostanzialmente stabili. In Italia, la redditività annua lorda di una casa è mediamente del 5,9%, che diventa il 3% circa se consideriamo il netto.

In particolare, nelle città dove sono stati effettuati interventi di riqualificazione, i prezzi potrebbero iniziare a risalire così come nelle località in cui ci siano stati interventi di adeguamento alla domanda turistica, perché l'investimento immobiliare in questi casi è tornato ad essere tra quelli più ricercati, soprattutto tra i piccoli investitori con disponibilità di spesa tra i 100 e i 250 mila euro. Tra le città in questione in particolare Milano, Roma, Firenze, Napoli, Venezia, Verona, e in genere tutti i luoghi di richiamo turistico.

IL RENDIMENTO

Secondo uno studio appena pubblicato da Tecnocasa, comprare un immobile per investimento e mantenerlo nel tempo garantisce comunque un capital gain (cioè una plusvalenza) e allo stesso tempo permette di ottenere mediamente un rendimento annuo lordo di circa il 5% per un bilocale (4,5% circa netto). Ad esempio, è vantaggioso acquistare un bilocale nelle zone un po' periferiche delle grandi città: si sfiorano punte del 7% di rendimento annuo lordo a Milano, del 10% a Roma e dell'8% a Napoli. Nelle zone centrali non si va oltre il 4%.

IL CASO MILANO

A Milano è boom di acquisti e i prezzi galoppiano anche in periferia. La città attira forte interesse soprattutto in ottica



a Parma

A Parma i prezzi delle case hanno una quotazione media di 1.869 euro al mq con punte di 2.855 nel centro storico e di 2.443 nella zona di Via Solferino e Tardini. In periferia costi medi attorno a 1.500.

d'investimento. Nei giorni scorsi, ad esempio, il colosso immobiliare Hines ha annunciato l'accordo per l'acquisto della Torre Velasca, uno tra i più celebri simboli architettonici della città. Stando all'Osservatorio Tecnocasa il capoluogo meneghino ha segnato nel primo semestre 2019 un +5,7% dei prezzi. Una crescita che va avanti ormai da tre anni, ossia dal primo semestre 2017. I tempi di vendita in città sono sempre più brevi: 87 giorni con una media delle grandi città di 122 giorni. La domanda di abitazioni a Milano è concentrata sul bilocale che raccoglie il 45,1% delle richieste a conferma dell'attrattiva che la città ha per gli investitori che si orientano soprattutto su monolocali e bilocali. Le periferie hanno realizzato meglio delle zone semicentrali. Milano è anche la città dove si è tornati a offrire nuovo sul mercato, nuovo che trova una domanda interessata.

Complessivamente a Milano da giugno 2018 a giugno 2019 i volumi investiti nell'immobiliare sono stati circa 3,2 miliardi di euro. Nella graduatoria europea, dove a primeregione incontrata c'è sempre Londra, il capoluogo lombardo si posiziona al 14° posto, dopo Düsseldorf. Gli investitori internazionali, sia quelli con una presenza ormai consolidata che quelli che solo recentemente hanno iniziato ad analizzare il mercato milanese, stanno confermando la loro fiducia con l'80% del volume delle transazioni generato da

IN EUROPA SALGONO I PREZZI A PARIGI E A BERLINO

Gli affari migliori? Per ora a Londra

Nel 2020 potrebbe rivelarsi un ottimo investimento l'acquisto di una casa in Europa da affittare o rivendere nel giro di pochi anni. Questo perché i prezzi delle abitazioni nelle principali città europee sono in crescita. Parigi, ad esempio, sta registrando un'importante crescita dei prezzi. I quartieri più competitivi sono Odéon, Notre Dame e Saint Germain des Prés. Qui i prezzi medi al metro quadro delle case

vanno dai 15 ai 16 mila euro, circa 5-6 mila euro in più rispetto alla media. A Berlino, il prezzo medio al metro quadro è di 3.700 euro, ma a Charlottenburg e Mitte il valore è superiore ai 13 mila euro. Chi vuole, invece, investire nel mercato immobiliare a Londra, deve muoversi adesso. Non tutte le abitazioni, però, rappresentano un vero e proprio affare, anzi. Come investimento è ancora una buona, se non ottima

idea, ma è bene sapere come muoversi e che partner scegliere nella ricerca e nell'acquisto del bene immobile. La media del costo al metro quadrato a Londra è di circa 8000 euro per le abitazioni fuori dal centro città, perciò comprare casa a Londra con 200.000 euro è assolutamente possibile ma, molto probabilmente, dovrete acquistare un immobile di piccole dimensioni oppure da ristrutturare.

capitale «cross border», in particolare da investitori europei e statunitensi. Se consideriamo invece i primi nove mesi del 2019, il volume si attesta sui 2,1 miliardi di euro, un terzo del volume investito in Italia nello stesso periodo, un incremento del 28% rispetto al 2018 e in linea con il volume dei primi mesi del 2017, anno record per il mercato immobiliare italiano.

IL MERCATO ITALIANO

Guardando al mercato italiano in generale, Firenze risulta essere la città più cara d'Italia, con una media di 3.856 euro/mq che arriva da una crescita annuale del 4,1%. Insieme a Milano e Firenze, sono Venezia e Bologna le due città più in salute e in cui il mercato del mattone registra una grande vivacità: nella Laguna, a dicembre 2019 i prezzi risultano cresciuti del 6,4% rispetto allo stesso mese del 2018, raggiungendo la richiesta media di 3.142 euro/mq. A Bologna, invece, l'aumento su base annua è stato del 4,1%, con un costo medio di 2.867 euro/mq. Segno che la ripresa ha varcato i confini milanesi, almeno sul fronte residenziale e coinvolge un numero più consistente di grandi città. Meno rosea la situazione della capitale. A Roma continuano a scendere i costi degli immobili: a fronte di un calo dell'1% in un anno, il prezzo medio richiesto nella capitale è di 3.141 euro/mq.

SECONDA CASA, L'AFFARE È IN QUOTA

I prezzi delle seconde case in montagna continuano a scendere. Una discesa che dura già da qualche anno e che porta gli osservatori più attenti a domandarsi se sia arrivato il momento di comprare, considerando gli sconti che si possono ottenere rispetto ai massimi del mercato. Il primo semestre del 2019 si è chiuso con una flessione annua dei prezzi dell'1,9% nelle località di montagna e una sostanziale stabilità del lago (-0,2%) e del mare (-0,3%). Unica eccezione il Trentino Alto Adige. Il Trentino Alto Adige è la regione dove i prezzi delle seconde case hanno tenuto di più, grazie anche alla "Legge Gilmozzi" che limita la costruzione delle nuove case - spiegano da Tecnocasa -. Piaciono il centro di Folgaria e la zona Costa, in queste aree si registrano quotazioni medie intorno a 1.800-2.000 euro al mq. Nella Val di Fassa il mercato della casa vacanza è dinamico e l'interesse per l'acquisto è in crescita, soprattutto da parte di acquirenti stranieri e da italiani delle regioni del nord. La mancanza di offerta per la Legge Gilmozzi e la forte richiesta del nuovo in categoria A+ stanno determinando prezzi elevati, che in alcuni Comuni della Val di Fassa vanno da 5000 a 6000 euro al mq. A Moena il nuovo o ristrutturato in zone non periferiche costa per esempio da 5.000 a 5.500 euro al mq (ma in periferia può scendere fino a 1.600 euro al metro per la tipologia economica).

mare caro

Spende il 23,4% in più rispetto alla media nazionale chi decide di regalarsi una casa a Capri o a Portofino. Nella località il-gureli costo medio degli immobili residenziali schizza a 12.688 euro al mq mentre nell'Isola campana per una casa in vendita si chiedono mediamente 11.129 euro/mq. È invece di 4.983 euro il costo medio richiesto in Versilia, con punte di 12.600 euro a Forte dei Marmi.

L'EDITORIALE

Orwell, il profeta del sistema bancario

di Claudio Cacciamani*

Ciò non solo è previsto in modo inderogabile dalla normativa, ma mira a tutelare il cliente da proposte che non di rado sono dettate più da esigenze congiunturali di budget della banca o del soggetto finanziario proponente che dalle effettive necessità del cliente. Al riguardo, è imprescindibile che le risposte ai questionari siano rese con attenzione, senza influenze e suggestioni dal soggetto che propone l'investimento e, soprattutto, che tengano presente che anche un impiego di breve periodo, se non liquidabile per scarso rendimento o difficoltà di rimborso dell'emittente, diviene comunque di lungo termine, se non del tutto perso.

I casi delle azioni e obbligazioni di banche in default o di fondi di investimento speculativi sono un esempio lampante. In altre parole, quindi, leggere sempre con attenzione i quesiti proposti, ponderando profondamente le risposte, pena un possibile scarico di responsabilità della banca o del soggetto proponente in ipotesi di eventuale contenzioso. Venendo, invece, alle richieste di finanziamento, i sistemi automatici di valutazione del merito creditizio di privati e aziende si basano, essenzialmente, sulla Centrale Rischio e sui database che custodiscono la storia passata e presente dei finanziamenti ottenuti e il loro percorso di rimborso del richiedente. Tali sistemi sono fondati, soprattutto, proprio sulla storia del rimborso dei finanziamenti passati in termini non tanto e non solo di capitale, ma di puntualità di rimborso. Ritardi nelle restituzioni, anche se sanati nel tempo, rischiano di fare apparire inaffidabile un soggetto o un'azienda che abbia solo temporanee difficoltà ad adempiere. Purtroppo, la sempre maggiore spersonalizzazione del rapporto tra cliente e banca, soprattutto se non locale, trasforma i "peccati veniali" in un ostacolo spesso insormontabile nell'ottenimento di un finanziamento.

Differente è lo scenario nel caso dei prodotti assicurativi, distinguendo quelli «vita» da quelli «danni». Per i primi, soprattutto se a contenuto finanziario, come le polizze unit e index linked, valgono le considerazioni svolte per gli investimenti finanziari. Al contrario, nelle polizze del ramo danni è imprescindibile che il cliente potenziale o già assicurato fornisca all'assicuratore tutte le informazioni necessarie e utili a una corretta copertura del rischio e sottoscrizione della polizza. Infatti, in caso contrario, se avvenisse un sinistro la responsabilità per mancati indennizzi da parte della compagnia ricadrebbe esclusivamente sull'assicurato per false od omesse dichiarazioni.

Sempre George Orwell, ne "La fattoria degli animali", fa asserire ai maiali che la governano che "tutti gli animali sono uguali, ma alcuni sono più uguali degli altri (i maiali stessi al governo)". Un'eccessiva richiesta di informazioni, che dovrebbe rendere tutti i clienti ugualmente tutelati, rischia in realtà di condurre, viceversa, a una distorsione nell'utilizzo delle stesse, facendo diventare alcuni non "più", ma "meno" uguali rispetto agli altri.

*Ordinario di Economia degli Intermediari finanziari alla Facoltà di Economia dell'Università di Parma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



di PATRIZIA GINEPRI

BONATI Cablaggi S.N.C.



Cablaggi elettrici per l'industria - Soluzioni Costampaggio Hot-Melt

Via Cesarini Sforza Widar, 14/A - Corcagnano - Parma

Tel. 0521 631173 - info@bonaticablaggi.com - www.bonaticablaggi.com

IN EUROPA SALGONO I PREZZI A PARIGI E A BERLINO Gli affari migliori? Per ora a Londra

■ Nel 2020 potrebbe rivelarsi un ottimo investimento l'acquisto di una casa in Europa da affittare o rivendere nel giro di pochi anni. Questo perché i prezzi delle abitazioni nelle principali città europee sono in crescita. Parigi, ad esempio, sta registrando un'importante crescita dei prezzi. I quartieri più competitivi sono Odéon, Notre Dame e Saint Germain des Prés. Qui i prezzi medi al metro quadro delle case

vanno dai 15 ai 16 mila euro, circa 5-6 mila euro in più rispetto alla media. A Berlino, il prezzo medio al metro quadro è di 3.700 euro, ma a Charlottenburg e Mitte il valore è superiore ai 15 mila euro. Chi vuole, invece, investire nel mercato immobiliare a Londra, deve muoversi adesso. Non tutte le abitazioni, però, rappresentano un vero e proprio affare, anzi. Come investimento è ancora una buona, se non ottima

idea, ma è bene sapere come muoversi e che partner scegliere nella ricerca e nell'acquisto del bene immobile. La media del costo al metro quadrato a Londra è di circa 8000 euro per le abitazioni fuori dal centro città, perciò comprare casa a Londra con 200.000 euro è assolutamente possibile ma, molto probabilmente, dovrete acquistare un immobile di piccole dimensioni oppure da ristrutturare.



capitale «cross border», in particolare da investitori europei e statunitensi. Se consideriamo invece i primi nove mesi del 2019, il volume si attesta su 2,1 miliardi di euro, un terzo del volume investito in Italia nello stesso periodo, un incremento del 28% rispetto al 2018 e in linea con il volume dei primi nove mesi del 2017, anno record per il mercato immobiliare italiano.

IL MERCATO ITALIANO

Guardando al mercato italiano in generale, Firenze risulta essere la città più cara d'Italia, con una media di 3.856 euro/mq che arriva da una crescita annuale del 4,1%. Insieme a Milano e Firenze, sono Venezia e Bologna le due città più in salute e in cui il mercato del mattone registra una grande vivacità: nella Laguna, a dicembre 2019 i prezzi risultano cresciuti del 6,4%, rispetto allo stesso mese del 2018, raggiungendo la richiesta media di 3.142 euro/mq. A Bologna, invece, l'aumento su base annua è stato del 4,1%, con un costo medio di 2.867 euro/mq. Segno che la ripresa ha varcato i confini milanesi, almeno sul fronte residenziale e coinvolge un numero più consistente di grandi città. Meno rosea la situazione della capitale. A Roma continuano a scendere i costi degli immobili: a fronte di un calo dell'1% in un anno, il prezzo medio richiesto nella capitale è di 3.141 euro/mq.

SECONDA CASA, L'AFFARE È IN QUOTA

I prezzi delle seconde case in montagna continuano a scendere. Una discesa che dura già da qualche anno e che porta gli osservatori più attenti a domandarsi se sia arrivato il momento di comprare, considerando gli sconti che si possono ottenere rispetto ai massimi del mercato. Il primo semestre del 2019 si è chiuso con una flessione annua dei prezzi dell'1,9% nelle località di montagna e una sostanziale stabilità del lago (-0,2%) e del mare (-0,3%). Unica eccezione il Trentino Alto Adige. Il Trentino Alto Adige è la regione dove i prezzi delle seconde case hanno tenuto di più, grazie anche alla «Legge Gilmozzi» che limita la costruzione delle nuove case - spiegano da Tecnocasa - «Piaccono il centro di Folgaria e la zona Costa, in queste aree si registrano quotazioni medie intorno a 1.800-2.000 euro al mq».

Nella Val di Fassa il mercato della casa vacanza è dinamico e l'interesse per l'acquisto è in crescita, soprattutto da parte di acquirenti stranieri e da italiani delle regioni del nord. La mancanza di offerta per la Legge Gilmozzi e la forte richiesta del nuovo in categoria A+ stanno determinando prezzi elevati, che in alcuni Comuni della Val di Fassa vanno da 5.000 a 6.000 euro al mq. A Moena il nuovo o ristrutturato in zone non periferiche costa per esempio da 5.000 a 5.500 euro al mq (ma in periferia può scendere fino a 1.600 euro al metro per la tipologia economica).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

mare
caro

Spende il 23,4% in più rispetto alla media nazionale chi decide di regalarsi una casa a Capri o a Portofino. Nella località il-guelli costo medio degli immobili residenziali schizza a 12.688 euro al mq mentre nell'isola campana per una casa in vendita si chiedono mediamente 11.129 euro/mq. È invece di 4.983 euro il costo medio richiesto in Versilia, con punte di 12.600 euro a Forte dei Marmi.

L'EDITORIALE

Orwell, il profeta del sistema bancario

di **Claudio Cacciamani***

«**C**io non solo è previsto in modo inderogabile dalla normativa, ma mira a tutelare il cliente da proposte che non di rado sono dettate più da esigenze congiunturali di budget della banca o del soggetto finanziario proponente che dalle effettive necessità del cliente. Al riguardo, è imprescindibile che le risposte ai questionari siano rese con attenzione, senza influenze e suggestioni dal soggetto che propone l'investimento e, soprattutto, che tengano presente che anche un impiego di breve periodo, se non liquidabile per scarso rendimento o difficoltà di rimborso dell'emittente, diviene comunque di lungo termine, se non del tutto perso.»

● ● ● ●
I casi delle azioni e obbligazioni di banche in default o di fondi di investimento speculativi sono un esempio lampante. Il cliente deve, quindi, leggere sempre con attenzione i quesiti proposti, ponderando profondamente le risposte, pena un possibile scarico di responsabilità della banca o del soggetto proponente in ipotesi di eventuale contenzioso. Venendo, invece, alle richieste di finanziamento, i sistemi automatici di valutazione del merito creditizio di privati e aziende si basano, essenzialmente, sulla Centrale Rischi e sui database che custodiscono la storia passata e presente dei finanziamenti ottenuti e il loro percorso di rimborso del richiedente. Tali sistemi sono fondati, soprattutto, proprio sulla storia del rimborso dei finanziamenti passati in termini non tanto e non solo di capitale, ma di puntualità di rimborso. Ritardi nelle restituzioni, anche se sanati nel tempo, rischiano di fare apparire inaffidabile un soggetto o un'azienda che abbia solo temporanee difficoltà ad adempiere. Purtroppo, la sempre maggiore spersonalizzazione del rapporto tra cliente e banca, soprattutto se non locale, trasforma i «peccati veniali» in un ostacolo spesso insormontabile nell'ottenimento di un finanziamento.

● ● ● ●
Differente è lo scenario nel caso dei prodotti assicurativi, distinguendo quelli «<vita>» da quelli «<danni>». Per i primi, soprattutto se a contenuto finanziario, come le polizze unit e index linked, valgono le considerazioni svolte per gli investimenti finanziari. Al contrario, nelle polizze del ramo danni è imprescindibile che il cliente potenziale o già assicurato fornisca all'assicuratore tutte le informazioni necessarie e utili a una corretta copertura del rischio e sottoscrizione della polizza. Infatti, in caso contrario, se avvenisse un sinistro la responsabilità per mancati indennizzi da parte della compagnia ricadrebbe esclusivamente sull'assicurato per false od omesse dichiarazioni.

● ● ● ●
Sempre George Orwell, ne «La fattoria degli animali», fa asserire ai maiali che la governano che «tutti gli animali sono uguali, ma alcuni sono più uguali degli altri (i maiali stessi al governo)». Un'eccessiva richiesta di informazioni, che dovrebbe rendere tutti i clienti ugualmente tutelati, rischia in realtà di condurre, viceversa, a una distorsione nell'utilizzo delle stesse, facendo diventare alcuni non «più», ma «meno» uguali rispetto agli altri.

* Ordinario di Economia degli Intermediari finanziari alla Facoltà di Economia dell'Università di Parma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA