

17 dicembre 2002 0:00

Sfatare i luoghi comuni sul mercato immobiliare

Al dottor Luca Dondi, dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma, abbiamo posto tre domande per sfatare alcuni luoghi comuni sul mercato immobiliare.

1. - *Il mercato immobiliare, negli ultimi 4 anni, ha visto un incremento del 35%, aggiungendo anche gli affitti, si arriva ad un rendimento intorno al 15% all'anno. Quali sono le previsioni per i prossimi anni?*

La forte crescita del mercato viene dopo una lunga fase recessiva, risultata particolarmente pesante soprattutto nelle grandi aree urbane. Nonostante il dinamismo degli ultimi tempi, il livello assoluto dei prezzi nelle principali realtà si colloca ancora al di sotto, in termini reali, rispetto ai massimi raggiunti ad inizio anni '90. Tali considerazioni, associate ad un livello assai contenuto dei tassi d'interesse e ad un possibile miglioramento del quadro macroeconomico, inducono una previsione per il 2003 di un'ulteriore espansione, seppure con tassi più modesti rispetto all'anno che va a concludersi. Relativamente alla redditività, i dati citati, se depurati dell'inflazione e delle spese, difficilmente arrivano a superare, mediamente, il 9% annuo.

2. *E' diffuso il luogo comune secondo il quale "il mattone e' un investimento sicuro". Quali sono i rischi dell'investimento immobiliare, specialmente per il piccolo investitore?*

L'investimento immobiliare per essere "sicuro" necessita, a differenza di altri impieghi finanziari, di un orizzonte temporale di lungo periodo. Un approccio speculativo rischierebbe di esporre il piccolo investitore al rischio di perdite in conto capitale, soprattutto in una fase, come quella attuale, in cui la crescita e' già in atto da alcuni anni. Un ulteriore elemento critico e' rappresentato dalla scelta dell'immobile: solo una selezione mirata, effettuata sulla base della redditività potenziale e delle prospettive di rivalutazione, garantirà risultati soddisfacenti.

3. - *Acquistare un immobile con un mutuo per poi affittarlo e' un'operazione giustificata dai dati sui rendimenti reali del mercato immobiliare? Che rischi puo' presentare?*

Nonostante la discesa dei tassi d'interesse al di sotto dei rendimenti locativi, abbia aumentato, in misura notevole, l'attrattiva dell'investimento immobiliare, l'operazione descritta rischia di garantire una redditività annua insufficiente a coprire tutti i costi della proprietà. L'imposizione fiscale particolarmente penalizzante (ICI e IRPEF), le spese di gestione e manutenzione nonché la quota di rimborso del debito, sarebbero solo parzialmente compensate dal reddito da locazione, con il conseguente differimento nel lungo periodo della prospettiva di guadagno per il piccolo investitore.