LE STRATEGIE PER AVERE UN REDDITO INTEGRATIVO ATTRAVERSO GLI INVESTIMENTI IN IMMOBILI

La pensione? La paga l'inquilino

SANDRA RICCIO
MILANO

L'affitto di un abitazione al posto della pensione. La paura dei soldi che, una volta arrivata la vecchiaia, non basteranno neanche a coprire le spese minime, agita i sonni di molti italiani. Che una pensione da sola non sarà sufficiente, è ormai cosa certa. Le riforme, che si sono succedute tra il '95 e il 2012, hanno abbassato la copertura che è scesa intorno al 50-60% dello stipendio. Significa che una paga di 1.500 euro di oggi darà diritto, in un futuro lontano, a circa 750 euro di assegno mensile. Poca roba insomma, e vuol dire che di soldi in tasca non ne rimarranno abbastanza per poter vivere in serenità. Allora meglio organizzarsi per tempo e iniziare a pensare, con largo anticipo, a una forma di integrazione che possa coprire la differenza per arrivare a un assegno mensile più sostanzioso.

Che fare? Qualcuno inizia a crearsi la pensione fai-da-te puntando sull'investimento nell'abitazione da mettere in affitto. L'immobiliare, pur penalizzata dalla forte discesa delle quotazioni e da una tassazione in salita, continua a mantenere il suo fascino. Tanto più che in questo momento, proprio per i prezzi a sconto, si possono trovare immobili di valore con quotazioni ragionevoli.

Quella del mattone per la pensione è però una strada che va programmata per tempo, magari con l'aiuto di un piccolo mutuo iniziale. La soluzione migliore è infatti – soprattutto per i più giovani - quella di riuscire ad accendere un mutuo, anche di piccolo importo, da far "pagare" poi all'inquilino nel corso degli anni.

CONTINUA A PAGINA 26

TUTTOSOLDI
"Bauli rilancerà la Bistefani per conquistare il Nord Ovest"
La pensione? La paga l'inquilino

La previdenza integrativa si costruisce con il mattone
Portafogli
Il dollaro si rafforza ancora sulla sterlina

Fondi azionari, Wall Street torna regina delle classifiche

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

La previdenza integrativa si costruisce con il mattone

Mosse giuste (ed errori da evitare) per avere l'equivalente di una pensione

SEGUE DA PAGINA 23

l canone servirà a risarcire il finanziamento della banca e, a pagamento completato, l'investitore avrà a disposizione il capitale oltre alla possibilità di ricavare un reddito integrativo dalla locazione. «Sono molti i quarantenni che oggi comprano una seconda casa con il mutuo ventennale o addirittura trentennale per poi ritrovarsi un giorno con una integrazione della pensione. La rata la pagano con il reddito da affitto e se tutto va bene potrebbero rimborsare il finanziamento anche prima del previsto» evidenzia Giampiero Bambagioni, vicepresidente e responsabile delle attività scientifiche di Tecnoborsa.

Attenti ai rischi però, bisogna evitare passi falsi per non ritrovarsi un giorno con l'immobile svalutato, o peggio ancora, sfitto e deprezzato.

La regola d'oro è lasciar perdere la qualità scarsa, gli immobili con parti comuni fatiscenti e le classi energetiche troppo dispendiose.

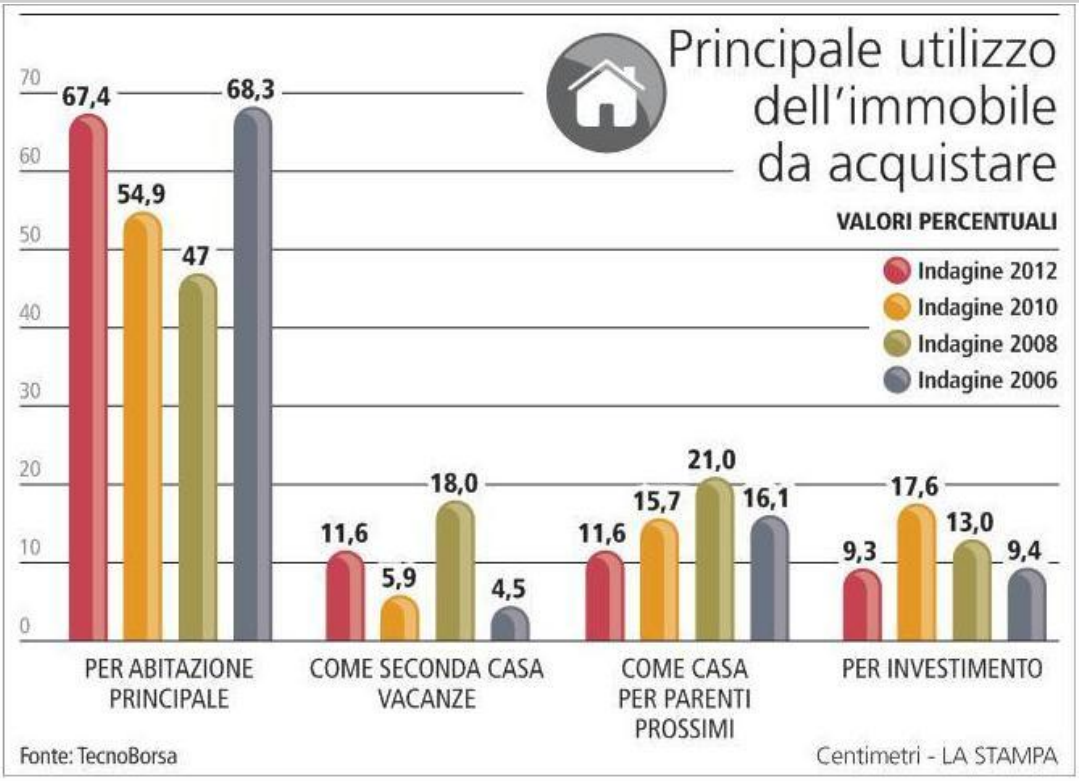
Dall'inizio della crisi i prezzi sono scesi in media del 15-20% dal 2007 a oggi, ma in alcune zone pregiate delle città la domanda rimane elevata e l'offerta limitata per cui i prezzi sono in linea con quelli di 5 anni fa. Gli esperti assicurano che nel lungo periodo gli immobili si sono rivalutati sempre. Così è stato nel passato.

Quanto si riesce a ricavare dal mattone oggi? Il reddito da locazione varia a seconda delle zone, della tipologia e della caratteristiche qualitative dell'immobile. Si arriva a un 3-4% lordo dell'investimento con il residenziale ma qualcosa in più la offrono le aree di pregio. «I monolocali e i bilocali offrono più possibilità di reddito a patto che siano in buone condizioni e in zone centrali e ben servite» spiega Bambagioni che aggiunge: «In cima agli investimenti più redditizi ci sono ancora le case da dare in locazione agli studenti e quelle utilizzate come foresteria da parte delle aziende».

Gli uffici pagano fino al 6% a patto che siano ubicati in città o in zone dove c'è un mercato vivace. I negozi valgono fino al 7% ma anche qui bisogna selezionare la strada giusta, quella molto trafficata. Sennò si rischia un buco nell'acqua. Lo testimoniano la selva di cartelli "cedesi attività" che in questo periodo sono esposti anche nelle zone più frequentate di molte città.

«Per chi davvero riesce a ottenere un finanziamento dalla banca, la casa da pensione può essere una buona soluzione» dice Roberto Anedda, direttore marketing del sito Mutuionline. La scelta del tasso d'interesse è una scelta che va fatta in base alle caratteristiche del singolo. «Il fisso ha il vantaggio di offrire una certezza sulla rata che rimarrà costante negli anni. Il tasso variabile costerà invece un po' meno del fisso e magari permetterà anche di mettere da parte ogni mese una parte dell'affitto» spiega Anedda.

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato



L'immobiliare è interessante anche dal punto di vista previdenziale

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

L'andamento dei fondi comuni

	PERFORMANCE Da: 14/03/2012 A: 14/03/2013	DEVIAZIONE STANDARD ANNUALIZZATA
FC OB.PAESI EMERGENTI		
Sella Gestioni-Nordfondo Obbligazionario Paesi Emergenti EUR	10,23%	5,984
Eurizon Capital Sgr-Eurizon Obb.Emergenti EUR	5,96%	2,994
FC Ob.Paesi Emergenti	8,11%	4,436
FC OB.MISTI		
Acomea Sgr-A1 Performance EUR	7,73%	9,517
Eurizon Capital Sgr-Eurizon Rendita Dis EUR	1,47%	3,744
FC Ob.Misti	4,96%	4,097
FC OB.ITALIA		
Eurizon Capital Sgr-B Eurizon Ob.Italia Breve Termine EUR	4,51%	2,131
Eurizon Capital Sgr-A Eurizon Ob.Italia Breve Termine EUR	4,18%	2,144
Epsilon Associati Sgr-B Epsilon Italy Bond Short Term EUR	1,56%	0,916
FC Ob.Italia	3,86%	4,011
FC OB.INTERNAZIONALI GOVERNATIVI		
Symphonia Sgr-Symphonia Obbligazionario Dinamico EUR	2,87%	4,634
Aletti Gestielle Sgr-A Gestielle Obiettivo Internazionale EUR	-0,99%	6,748
FC Ob.Internazionali Governativi	0,73%	5,444
FC OB.INTERNAZIONALI CORPORATE INVESTMENT GRADE		
Ubi Pramerica Sgr-Obbligazioni Globali Corporate EUR	7,21%	2,822
FC Ob.Internazionali Corporate Investment Grade	7,21%	2,822
FC OB.FLESSIBILI		
Consultinvest-A High Yield EUR	7,97%	6,029
GestiRe Sgr-Ritorni Reali EUR	-3,02%	2,572
FC Ob.Flessibili	3,87%	3,819
FC OB.EURO GOVERNATIVI MLT		
Acomea Sgr-A1 Euro Obbligazionario EUR	9,34%	10,092
Fideuram Invest.Sgr-Rendimento EUR	1,64%	7,436
FC Ob.Euro Governativi MLT	5,36%	3,268
FC OB.EURO GOVERNATIVI BT		
Acomea Sgr-A1 Breve Termine EUR	7,16%	7,705
Aletti Gestielle Sgr-A Gestielle Bt Cedola EUR	-2,93%	4,66
FC Ob.Euro Governativi BT	2,29%	2,262
FC OB.EURO CORPORATE INVESTMENT GRADE		
Acomea Sgr-A1 Obbligazionario Corporate EUR	13,93%	7,283
Eurizon Capital Sgr-Eurizon Obbl.Euro Corporate Br.Termine EUR	3,61%	1,606
FC Ob.Euro Corporate Investment Grade	7,48%	3,185
FC OB.ALTRE SPECIALIZZAZIONI		
Aletti Gestielle Sgr-A Gestielle Obbligazionario Corporate EUR	11,88%	4,876
Eurizon Capital Sgr-Eurizon Obbligazioni Cedola Dis EUR	1,47%	4,24
FC Ob.Altre Specializzazioni	4,68%	2,895
FC FONDI MERCATO MONETARIO EURO		
Acomea Sgr-A1 Liquidita' EUR	4,50%	5,385
Allianz G.I.I.Sgr Spa-A Liquidita' EUR	0,60%	0,66
FC Fondi Mercato Monetario Euro	1,50%	1,085
FC FLESSIBILI		
Aletti Gestielle Sgr-Gestielle Obiettivo Europa EUR	11,14%	12,344
GestiRe Sgr-Alarico Re EUR	-10,89%	20,956
FC Flessibili	3,65%	4,917
FC BILANCIATI OBBLIGAZIONARI		
BancoPosta Fondi-BP Mix 2 EUR	7,85%	6,212
Bnp Paribas A.M.Sgr-Bnl Protezione EUR	0,24%	1,763
FC Bilanciati Obbligazionari	4,46%	3,779

Centimetri - LA STAMPA

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

MutuiOnline.it®
Più scelta, più risparmio

www.mutuionline.it

Mutuo su misura?
Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.
Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.

RICHIEDI ONLINE IL TUO MUTUO E RISPARMIA ›

ALTRI MARCHI DEL GRUPPO

PrestitiOnline.it ConfrontaConti.it® segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.