

**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**

**M**agari oborto 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 contribu-

ito 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 accadu-

to 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

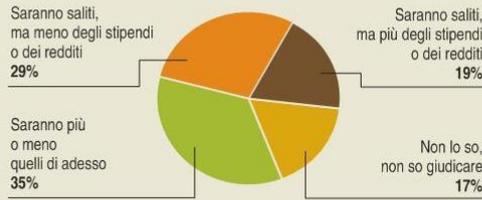
sui laghi (le transazioni hanno ripreso a crescere anche lì) oppure a vantaggio dei figli, comprando loro l'abitazione per quando saranno grandi, magari con lavoro precario e retribuzioni insoddisfacenti.

**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

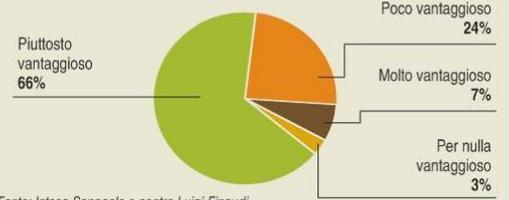
fuori. E bene anche alcune zone emergenti, interessate da importanti progetti di riqualificazione. A Milano per esempio spicca la zona del Naviglio Grande, partendo da corso San Gottardo,

**I PREZZI DELLE CASE SALIRANNO?**



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

**INVESTIRE IN UNA CASA È...**



Fonte: Intesa Sanpaolo e centro Luigi Einaudi

**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

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio



**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%
◆ <b>Medie</b>	<b>2.975</b>	<b>4.031</b>	<b>2.372</b>	<b>3.168</b>	<b>1.714</b>	<b>2.320</b>	<b>1.190</b>	<b>1.657</b>	<b>97</b>	<b>5,1%</b>

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Nomisma

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

(continua a pag. 10)

(segue da pag. 9)

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-Confcommercio, 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.

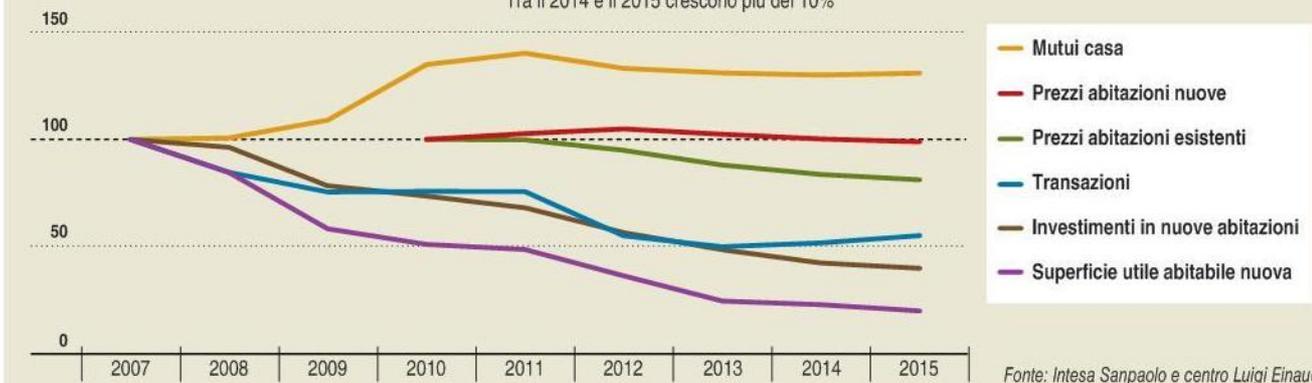
Resta il fatto che la propensione all'acquisto di case potrebbe essere decisamente più alta di quella dichiarata (tra l'11 e il 19%), se si alleggerisse il peso fiscale sull'investimento immobiliare. Questo dà l'idea della domanda potenziale congelata nel settore delle abitazioni. In dettaglio, il 14% 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 aggiunge un 6% che vede come misura favorevole la possibilità di poter dedurre il mutuo su una seconda casa da tenere per sé. (riproduzione riservata)



**Quotazioni, altre news e analisi su**  
[www.milanofinanza.it/mattone](http://www.milanofinanza.it/mattone)

### TORNANO A CRESCERE LE TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Tra il 2014 e il 2015 crescono più del 10%



Fonte: Intesa Sanpaolo e centro Luigi Einaudi

## 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

<b>DURATA 15 ANNI</b>		<b>Tasso</b>	<b>Rata (€)</b>	<b>Isc (Taeg)</b>
<b>VARIABILE</b>	❖ 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%
<b>FISSO</b>	❖ 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%
<b>DURATA 25 ANNI</b>		<b>Tasso</b>	<b>Rata (€)</b>	<b>Isc (Taeg)</b>
<b>VARIABILE</b>	❖ 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%
<b>FISSO</b>	❖ 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](http://www.mutuonline.it)



[www.mutuionline.it](http://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.