

L'ANALISI

Occasioni e sorprese dal settore È questo il momento di tornare a investire

MARCO RAMBERTI*

Parlare dell'acquisto di una casa torna di moda ed entusiasmo. Il lento ma solido riavvio delle intermediazioni è iniziato a giugno del 2010 e continuerà nell'anno in corso. Le compravendite nel 2011 dovrebbero infatti attestarsi fino a un livello massimo di 710 mila (contro le 650 mila circa dell'anno appena trascorso) e per le quotazioni medie si prevede una crescita soprattutto da aprile fino alla fine dell'anno. È oggi, sicuramente, il momento di comprare casa.

Ed è sbagliato pensare che alla ripresa del settore corrisponda un immediato aumento dei prezzi. Soprattutto, questo non deve spaventare perché la grande presenza di immobili "in concorrenza tra loro" permette al consumatore finale di avere un'ampia gamma di scelte davanti. È il mercato stesso, così diversificato e variegato, a consentire di indirizzare i propri investimenti verso la scelta migliore.

La maggior parte dei rapporti immobiliari parlano di un aumento costante della domanda di case, mentre resta invariata la redditività lorda degli affitti. La causa sta dentro la tipologia del nostro mercato, sbilanciato verso la proprietà: in Italia infatti le case di proprietà rappresentano il 72% delle abitazioni (dato in ulteriore aumento in questo periodo) mentre la quota di case in affitto risulta pari al 18,8% del totale.

Per l'Italia, rispetto agli altri Paesi del mondo (si

pensi agli Usa o all'Irlanda), il peggio della crisi è passato senza grandi scossoni. La crisi ha avuto meno effetto nel nostro paese per l'ancestrale cultura del risparmio. Abbiamo così subito questa crisi creando un vantaggioso equilibrio qualità/prezzo. Di grande importanza in questo timido inizio di ripresa generale, sarà sempre e ancora l'atteggiamento delle banche, tornate, in verità, ad erogare mutui già dalla fine del 2010.

L'oroscopo consiglia prudenza. Ma non va sicuramente preso alla lettera: il momento di comprare casa è arrivato. Certo, qualche incognita c'è. E quest'anno è rappresentata dall'andamento dei tassi, previsti in salita, dalla ripresa dell'inflazione e da una certa instabilità politica. Ma il 2011 potrebbe essere anche visto come "un anno di transizione", nel quale si assisterà ad una evoluzione della domanda: rispetto allo scorso anno, quando l'effetto dello scudo fiscale investì gli immobili di pregio, l'investimento perderà posizione in favore della domanda primaria. Che verrà sostenuta da una maggior disponibilità creditizia. Beneficio che verrà assorbito soprattutto dalle localizzazioni periferiche dei grandi centri: sono queste, infatti, le aree più interessate dalle compravendite. Quelle stesse aree che in futuro, grazie anche ad auspicabili opere di urbanizzazione, faranno rivivere le città.

*Broker immobiliare
Remax Team

