

L'inflazione sale, torna il mattone come investimento difensivo.



Valori in aumento con punte del 7%

“Effettivamente, ai periodi di forte inflazione sono corrisposti spesso periodo di valori in rialzo delle case. E sta succedendo ancora” ha affermato Fabrizio Savorani, dell'ufficio studi Fimaa-Confindustria (tra le principali sigle dei mediatori e agenti immobiliari), in un recente convegno on line denominato “Compravendite e locazioni nelle località turistiche, dove sta andando l'immobiliare?”.

Secondo una recente ricerca condotta da Fimaa, in collaborazione con Nomisma, il prezzo delle abitazioni nelle località turistiche è cresciuto in media del 3% in un anno, con punte che arrivano al 7% in alcune zone di Lombardia e Campania.

Il prezzo medio (per quel che può valere) è di 2.550 euro al metro quadrato, con i picchi più suggestivi che si riscontrano a Madonna di Campiglio, Forte dei Marmi, Capri, intorno ai 14/15.000 euro al metro, a Santa Margherita Ligure (intorno ai 13.000 euro), Rapallo o Positano, che viaggiano intorno ai 10.000 euro al metro. I prezzi salgono perché tiene la domanda. Ma anche per effetto di un dato piuttosto tecnico. Il rincaro delle materie prime, a tutti i livelli, ha colpito anche l'edilizia. Creando un generale innalzamento dei prezzi del “nuovo”. Sul mercato immobiliare i prezzi, però, si muovono generalmente insieme, quindi se le nuove costruzioni salgono, anche l'usato sale di conseguenza. Compresa ovviamente le seconde case turistiche. Un altro dato che conferma la scelta della seconda casa come opzione per impegnare la liquidità è che, in questo tipo di mercato, la componente dei mutui nelle transazioni è molto meno importante, rispetto al segmento delle prime case.

Se già il mercato delle seconde case era in ripresa, in scia al movimento generale delle compravendite, adesso c'è una componente in più, che farà concentrare una quota ulteriore di investimenti sulle abitazioni turistiche: l'inflazione. Sembra un controsenso, perché la fiammata dei prezzi è un elemento negativo per l'economia e per le tasche delle famiglie. Ma storicamente, è sempre avvenuto così.

Il capitale si difende

Fra depositi e contante, gli italiani conservano ancora una montagna di liquidità “ferma”: oltre 1.600 miliardi di euro secondo i dati più recenti diffusi dalla Banca d'Italia.

A fine 2021 è prevista un'inflazione intorno all'8%, come non si vedeva dagli

anni Ottanta. L'inflazione erode il potere d'acquisto del denaro. Per fare un esempio scolastico, se a gennaio abbiamo 100 euro, e a fine anno l'inflazione è all'8%, quei soldi come potere d'acquisto finiranno per valere 92 euro.

Ecco perché l'investimento nel mattone è sempre stato considerato una forma difensiva e di protezione del capitale, nei momenti di forte inflazione. È vero che si pagano spese accessorie e imposte, ma i prezzi immobiliari stanno salendo e soprattutto in alcune località di turismo, mare o montagna, tengono sempre il loro valore al di là delle oscillazioni. Quindi acquistare una seconda casa (o terza, o quarta...) appare oggi, ancora di più, un buon investimento.

“In questo mercato, sono tanti quelli che comprano senza richiedere finanziamenti. O magari chiedono una percentuale bassa, rispetto al prezzo complessivo, non oltre il 30-40%”.

Oltre un terzo punta ad affittare

Quali sono le finalità dichiarate dagli acquirenti di seconde case? Il 64% del totale sceglie un'abitazione per utilizzo diretto. Il 18% punta all'investimento, con finalità affitto, mentre un altro 18% punta a un utilizzo misto. Secondo il report Fimaa-Nomisma, nel 2022 i canoni di locazione crescono del +4,8% medio su base annua, in netto miglioramento

rispetto al 2021, beneficiando della crescita dei flussi turistici.

L'aumento interessa soprattutto le località marittime (+5,9% in media) e quelle sui laghi (+5,3%), mentre in montagna la crescita è più contenuta (+1,1%).

Tra i compratori, tornano anche gli stranieri, che rappresentano quasi il 20% di questa fetta di mercato.

E come tipologia di abitazione, anche in questo caso si sentono gli effetti della pandemia, che spinge le persone a cercare luoghi più spaziosi e vivibili.

“Il controllo della pandemia, grazie alla

diffusione capillare dei vaccini, ha fatto riscoprire a italiani e stranieri, soprattutto nord europei e americani, la voglia di vivere pienamente le località turistiche italiane” sostiene ancora Savorani di Fimaa. “La casa al mare, lago o montagna si conferma una certezza per chi sceglie di trascorrere le ferie in Italia. Oggi l'utente medio cerca una casa per vacanze da acquistare o locare che abbia standard e servizi di qualità. La pandemia ha spostato l'attenzione su soluzioni indipendenti o semindipendenti, con giardino o terrazzo panoramico. Richiesta anche la piscina”.

CERCO STABILI cielo-terra, meglio se AFFITTATI

in piccoli centri pianura padana RESA 7-10%
trattativa DIRETTA con l'acquirente



Bergamo Tel. 035 890.990