



**ROTARY CLUB
BUSTO GALLARATE LEGNANO
"CASTELLANZA"**

Riunione del 2 marzo 2016

Anno XXXVIII . Bollettino n. 28

Presidente: Patrizia Codecà

Relatore: Prof. Ezio Bruna

Tema: Mercato immobiliare - interpretare il trend
e cogliere opportunità



MERCATO IMMOBILIARE:

INTERPRETARE IL TREND E COGLIERE LE OCCASIONI



Il barone Rothschild diceva che bisogna comprare quando tutti vendono e vendere quando tutti comprano ed in questo modo fece la fortuna della sua famiglia, ma lui era del mestiere, faceva il banchiere e sapeva come muoversi nel mondo della finanza. Il principio vale per ogni bene che sia trasferibile immobili compresi, ed in questo periodo di crisi, se si hanno le possibilità, forse si possono stipulare buoni affari.

All'interclub organizzato dal R.C. Parchi Alto Milanese allo Chalet del Parco, insieme agli amici del R.C Ticino, abbiamo avuto l'opportunità di ascoltare un esperto in materia immobiliare che ci

ha dispensato conoscenze e consigli. Il dr Vito Garofalo, Presidente del R.C. Parchi ha aperto la serata con il benvenuto ed i saluti, passando poi subito a presentare il Relatore prof. Ezio Bruna e informandoci brevemente sul suo curriculum: rotariano del R.C. Navigli Viscontei - Distretto 2050 - si è laureato in Economia a Torino, è andato a specializzarsi prima alla Columbia University di New York ed poi ad Harvard. Dal 1994 è Professore di Finanza Immobiliare all'Università di Milano e da 25 anni si occupa di consulenze strategiche in campo immobiliare. Un signore giovane, simpatico e dinamico, con una parlatina travolgente ed indubie ed approfondite conoscenze nel settore immobiliare.

La domanda che gli viene sempre rivolta è questa: è il momento di vendere o comprare? Ma per dare una risposta occorre capire i meccanismi che regolano il mercato e compiere distinzioni precise: parliamo di abitazioni o di immobili industriali e commerciali? E, parlando di abitazioni, pensiamo ad un uso personale o ad un utilizzo a fine di investimento? Investimento? Prima di considerarlo tale oggi giorno è meglio controllare nel Comune in cui si



comprare e valutare se sia il caso, o se ci sia già un surplus di case sfitte. Occorre poi tenere conto che, anche trovato l'inquilino, non è detto che poi si riceva davvero sempre l'affitto e il fatto che la casa aumenti di valore (posso sempre rivenderla tra dieci anni e ci guadagno!) non tiene conto dell'inflazione monetaria, ossia le tasse pagate su quel bene, i costi di ristrutturazione e manutenzione ma soprattutto la svalutazione che gonfia il prezzo.

Il discorso cambia quando si vuole comprare una casa per viverci personalmente, in questo caso i parametri diventano due: che ci piaccia e che sia aderente alle esigenze personali e della famiglia.

La casa per gli italiani è sempre stata la prima e spesso unica forma di investimento: vivere in una casa propria e non in affitto, dare ai nostri figli la possibilità, quando si sposano, di fare altrettanto ha portato il 78% delle famiglie in Italia a possedere la propria abitazione, contro la media europea che va dal 55% per i paesi del centro/sud Europa, per scendere al 20% nel Nord Europa.

Il nostro paese si trova così nella posizione di una Società che chiude in perdita ogni esercizio, ma ha dei soci ricchi a cui ricorre perché, volenti o nolenti, ripianino un po' le perdite. Il debito complessivo italiano è 2.200 miliardi circa. Il patrimonio immobiliare degli italiani è catastalmente di 3 mila 800 miliardi, ma la valutazione realistica della Banca d'Italia parla di 5 mila miliardi e la riforma del Catasto, già avviata, adeguerà i valori su cui paghiamo le tasse.



Le case non si possono esportare alle Cayman, sono lì, ben visibili, inamovibili e quindi facilmente tassabili. È questo il motivo della giostra di tasse imposte, tolte, rimesse e ritolte a seconda delle necessità politiche dei vari governi. Sono una fonte inesauribile a cui attingere!

Oggi in Italia sono censiti 62 milioni di immobili di cui la metà è residenziale, ma abbiamo solo 24 milioni di famiglie: ci sono già più case che possibili acquirenti ed il trend è ancora al ribasso. Le famiglie diminuiscono, il numero dei figli per ciascuna è di 1 e 1/3, molte famiglie non hanno figli e lasceranno le loro case a nipoti che si troveranno a gestire un patrimonio immobiliare vecchio, non antico, solo cinquantenario e quindi bisognoso di manutenzioni straordinarie e ristrutturazioni, ma sul quale dovranno pagare comunque tasse prevedibilmente più alte. Finiranno col svenderle o, nel peggiore dei casi, a demolirle o farle dichiarare inabitabili. È chiaro che il bisogno di immobili è basso e molte famiglie, a causa della crisi, vivono al limite della soglia di povertà e non possono neppure pensare a comprarsi casa. Le banche oltretutto non erogherebbero mai un mutuo se non c'è un lavoro stabile e sicuro e senza il mutuo sono ben pochi quelli che possono comprarsi casa. Il mercato non lo fa quel 10% di persone che possono permettersi la prima, la seconda e la terza casa, ma quella fetta di borghesia che in questi anni si è andata riducendo fin quasi a scomparire come soggetto economico. È vero che esiste una ciclicità nel mercato immobiliare e che prima o poi si riprenderà, ma prima che ci sia una vera risalita occorrerà smaltire tutte i 2.500.000 immobili vuoti che ci sono in Italia e questo vale soprattutto per i fabbricati industriali e commerciali: i piccoli negozi che chiudono fagocitati dai grandi centri commerciali, le fabbriche che falliscono o decentrano la produzione difficilmente potranno trovare compratori per i loro immobili.

Il consiglio del Prof. Bruna è stato salomonico: fate attenzione a come vi muovete, valutate con scrupolo i pro e i contro e, se potete, consultate un buon professionista che possa aiutarvi a capire il mercato. Occasioni ce ne sono, ma occorre comprendere pienamente i rischi che si corrono.

Il Presidente Garofalo ha ringraziato il relatore a nome di tutti noi, sostenuto da un nutrito applauso e ha scambiato con lui i tagliandetti dei tre Club presenti alla serata rivelatasi davvero interessante.

