

L'IMMOBILIARISTA Danielli (La Lombarda): «L'85% acquista per abitarci»

E poi c'è il "mattone" Ma investe solo il 15%

Il vecchio «mattone» può sempre avere il suo fascino. Soprattutto quando i mercati finanziari sono particolarmente ballerini e la situazione generale resta incerta. «Ma percentualmente - precisa Mauro Danielli, consulente immobiliare, presidente del consiglio d'amministrazione de La Lombarda Immobili & Aziende - sono nettamente di più coloro che acquistano un appartamento per uso personale, rispetto a quelli che lo mettono a reddito: i primi costituiscono circa l'85% dei compratori». Il restante 15%, dunque, fa affidamento su un bene immobiliare per tutelare il proprio gruzzolo: chi fa questo genere di scelta punta solitamente su appartamenti piccoli, soprattutto bilocali.

Il box non è considerato indispensabile. «Al momento - precisa Danielli - ci sono due tipi di clienti che si affacciano al mercato immobiliare. C'è chi, in una situazione di instabilità generale, vuole mettere in sicurezza i propri risparmi. Questa fascia di clientela è presente e attiva. Poi c'è chi deve ricorrere ai finanziamenti per acquistare un appartamento. Questo tipo di clientela è in una sorta di apnea. Nel senso che attende l'evolversi della situazione: deve infatti tenere conto dell'instabilità del mercato del lavoro e dell'aumento dei tassi di interesse». Chi investe sul mercato residenziale sa che la redditività media di un appartamento va dal 3% al 4% rispetto al prezzo dell'immobile.



Mauro Danielli

Tra i frequentatori delle aste immobiliari, ci sono anche investitori non professionali che acquistano appartamenti a buon prezzo, li ristrutturano e poi li affittano. Poi, comunque, va considerato il rischio del mancato pagamento del canone di affitto da parte del conduttore. Inoltre, con un'inflazione quasi a due cifre, la mancanza di adeguamento del canone di locazione alla variazione Istat erode la redditività dell'immobile. ■ S.G.