

OGNUNO
DI NOI
SOGNA
UNA CASA
SECONDO
LE
PROPRIE
PIU INTIME
ESIGENZE.

Ognuno di noi deve poter realizzare il suo sogno. In secondo luogo acquistare una casa significa lasciare una eredità per i nostri figli. Non dimentichiamolo. Nel Lungo periodo il mattone vince la sfida con BoT e inflazione.

Di Vito Lops. *ilsole24ore*

Casa o titoli di Stato? Per chi vuole restare al riparo dalla volatilità dei mercati azionari quale è la forma migliore di investimento per proteggere il capitale dall'inflazione? Il confronto nell'ultimo anno. Nell'ultimo anno chi ha puntato sul mattone ha vinto la sfida sia con le Borse che con i titoli di Stato, restando al di sopra anche del costo della vita. Sommando, infatti, la rivalutazione dei prezzi immobiliari e i canoni da locazione, nel 2007 l'investimento nel real estate ha offerto il 4,4% lordo, contro il 3,95% offerto dal BoT (Buono ordinario del Tesoro) annuale emesso un anno fa, il 2,9% archiviato dall'inflazione nel 2007 e lo scivolone di Piazza Affari che nel frattempo ha bruciato un quarto del suo valore. Una performance, quella registrata dal mattone, comunque inferiore rispetto al +10,6% raccolto nel 2006.

Il confronto dal 1990. Questi dati provano che il ciclo di

ABBITTARE IL TEMPO

VISIONAIRE
TWIGGY DESIGN
MARC SADLER
FOSCARINI.COM



FOSCARINI

PROFESSIONALIFT
elevators

porto san giorgio (ap)

I NOSTRI PUNTI DI FORZA

Approccio innovativo
L'identificazione di soluzioni ed opzioni per l'ottimizzazione delle problematiche inerenti la movimentazione di persone e merci all'interno dell'edificio dove devono essere installati gli elevatori.

Struttura multidisciplinare
Alla quale fanno capo specialisti tra i migliori in Italia per lo studio dell'ottimizzazione dei flussi del traffico, la costruzione ed installazione di ascensori, scale e tappeti mobili, la gestione computerizzata degli impianti.

CHE COSA GARANTIAMO

Applicazioni innovative e tecnologicamente avanzate con un approccio delle problematiche adeguato alla gestione di opere di grandi dimensioni e complessità grazie all'esperienza maturata in anni di attività; **metodologie di lavoro** adatte al raggiungimento della massima qualità dei prodotti forniti e dei servizi resi (con l'obiettivo del contenimento dei costi!); **esperienza** maturata nella realizzazione di impianti per strutture pubbliche e private a traffico intenso; **capacità di adeguarsi** a situazioni operative complesse; **capacità di creare e rispettare le consegne** in sintonia con le reali tempistiche della costruzione ed in piena sintonia con l'aspettativa del cliente.

espansione immobiliare, il primo dall'entrata in vigore dell'euro, è terminato e stanno cominciando tempi difficili. Di sicuro, i numeri riportano indietro di un ventennio quando l'inflazione era superiore all'aumento dei prezzi nominali degli immobili (trend durato fino al 1998) e i rendimenti dei BoT annuali staccavano ampiamente il mattone tanto da generare, nell'intervallo 1990-1998, un surplus dell'83 per cento. Lo scenario è successivamente mutato in concomitanza dello sprint del mercato immobiliare partito proprio nel 1998 e durato fino al 2006; in tale periodo gli investimenti nel real estate hanno offerto performance superiori anche a quelle dei titoli di stato: un ciclo rialzista durato nove anni (più della media storica di sei anni riscontrata nelle precedenti fasi di espansione). Nel lungo periodo, quindi, nella competizione tra beni rifugio è il mattone a spuntarla. Chi, ad esempio, ha acquistato BoT annuali dal 1990 ad oggi, avrebbe messo in saccoccia oggi un rendimento del 177 per cento. Chi, invece, ha puntato sull'immobiliare nella stessa data otterrebbe una rivalutazione (ipotizzando, come pare logico, un reinvestimento dei canoni da locazione in BoT) del 182 per cento. Lo scenario. «Prendendo un periodo di 20 anni, qualunque sia il momento di ingresso e di uscita, il ritorno di un investimento immobiliare è sempre stato pari all'inflazione - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari - Le probabilità di recupero scendono all'80% se si decide di disinvestire in 10 anni e al 50% se si cede l'immobile dopo cinque anni. Queste considerazioni - continua Breglia - valgono anche per la fase attuale. Considero, anzi, il 2008 un buon anno per acquistare dato che, essendosi allungati i tempi di vendita, gli acquirenti hanno più potere di contrattazione che in passato».

L'ultimo libro di Giovanni Caporaso affronta il tema "mattone"

Investire nel "mattone", ossia in immobili, non solo rimane sempre un buon affare, oltre che il preferito dagli italiani. Di Alessandro de Felice www.alessandrodefelice.it

L'investimento nel mattone può sembrare un luogo comune ma può essere più redditizio di quanto molti possano credere. Se ad esempio volessimo comprare azioni o buoni del tesoro con 100 mila euro a disposizione, potremmo avere il controvalore di 100 mila euro. In casi particolari poco più. Con gli stessi 100 mila euro potremmo però acquistare una proprietà del valore di 200 mila euro accendendo un mutuo del 50%, di 300 mila euro con un mutuo del 66% e un immobile da 500 mila euro con un mutuo dell'80%. Infatti per l'acquisto di immobili non è difficile ottenere dei mutui bancari. Le banche non prestano invece soldi per l'acquisto di azioni, buoni, obbligazioni, oro o diamanti. Si li prestano per immobili. E sapete perché? Per il semplice motivo che lo ritengono un buon business. Se non fosse così non presterebbero i soldi, tra l'altro ad un tasso molto inferiore di qualsiasi altro prestito aziendale. Se avete acquistato un immobile da 500 mila euro e lo rivendete a 550, il suo valore si sarà incrementato solo del 10%, cioè di 50 mila euro, ma questo rappresenta un ritorno del 50% sul vostro investimento iniziale. Logicamente l'immobile acquistato può non aumentare di valore immediatamente, il prezzo potrebbe anche calare temporaneamente visto che non esistono formule sicure per guadagnare, ma il rischio non è alto e se avete comprato bene il guadagno è sicuro. In particolari casi, si può addirittura guadagnare un 200-300% in meno di un anno. Nei vari capitoli analizzeremo i tipi di immobili e le speculazioni che si possono fare in questo mercato. Gli italiani sono poi da sempre legati all'acquisto della casa data la tradizionale capacità di conservazione del valore per la quale si può anche considerare come "bene rifugio". Basta pensare che l'80 per cento delle famiglie italiane vivono in casa di proprietà per poter stabilire che almeno quattro quinti degli italiani hanno pensato al mattone come investimento familiare. Nel resto dell'Europa la percentuale scende ad un 60% in Germania e al 42% in Francia. Forse anche perché i prezzi degli immobili sono più contenuti specie

nella vicina Francia), ma sicuramente perché per cultura gli italiani preferiscono il mattone all'oro, come bene rifugio (considerato sicuro). Nell'ultimo decennio in Italia si è costruito meno che altrove in Europa e di questo nuovo patrimonio abitativo la quota destinata alla locazione è quasi nulla. Anche per gli investitori più conservatori l'immobile è un migliore affare che investire in BOT.

Mercati e mattoni

di Luca Spoldi (Network)

Mentre i mercati finanziari restano in altalena, crescono i timori in America per l'impatto negativo che la crisi immobiliare avrà sulla ricchezza futura dei "baby boomer" quarantenni. Anche in Italia il mattone è sotto i riflettori, ma i numeri sono molto diversi e spiegano, in parte, il perché la casa resti l'investimento preferito dai risparmiatori di casa nostra.

Una raffica di pessimi dati macroeconomici, alternati con qualche segnale positivo, ha riportato i mercati coi piedi per terra dopo i fugaci rimbalzi primaverili e sebbene i timori di una inversione di rotta delle politiche monetarie della Fed e della Bce stiano rientrando, grazie al lavoro di lima che è emerso dalle ultime dichiarazioni dei banchieri centrali di Washington e Bruxelles, i listini restano sui minimi così come i mercati dei bond. Ciò che tuttavia dovrebbe preoccupare maggiormente non sta nei prezzi delle azioni né nei rendimenti dei titoli di Stato (che intanto continuano a salire anche nel comparto monetario, coi Bot semestrali al 4,438% di rendimento e Ctz a due anni al 4,797%), quanto l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare. Negli Usa, da dove la crisi ha preso il via due anni or sono, operatori e capifamiglia stanno toccando con mano quanto prolungata e sostanziale possa essere una crisi di questo genere, tanto che ormai si parla apertamente di serie conseguenze per i "baby boomers" quarantenni. Secondo un rapporto del Center for Economic and Policy Research, ad esempio, gli americani attualmente tra i 45 e i 54 anni di età finiranno con l'aver entro il prossimo anno un 25% di ricchezza in meno rispetto a quella di cui avrebbero potuto disporre solo quattro anni or sono se i prezzi delle case resteranno sui livelli depressi registrati lo scorso marzo. Viene da chiedersi se lo stesso rischio non lo corrano coloro che investono oggi nel mattone anche in Italia. In relazione ai dati forniti dal collega Alessandro Fugnoli, strategist di AbaxBank, e cerchiamo di capire. A lungo termine, ossia sull'arco degli ultimi 38 anni, dal 1970 ad oggi, le quotazioni del petrolio sono cresciute del 325% in euro, quelle dell'oro "solo" del 116% ossia circa quanto la borsa italiana (che però ha ottenuto tale risultato grazie ad una rivalutazione del 59% legata ai dividendi erogati e del 58% grazie ai capital gain, come dire che se non aveste reinvestito i dividendi il vostro capitale sarebbe cresciuto della metà). Il dato interessante è però proprio quello relativo alle case, a medio termine: se in tutto il mondo o quasi il valore del mattone è pressoché raddoppiato dal 2000 a fine anno scorso, in Italia negli ultimi dieci anni il valore degli immobili è salito "solo" del 73%. Se come sottolinea Fugnoli si sottrae a tale crescita la parallela crescita del Pil (46%), si vede come la "bolla" immobiliare italiana sia stata pari a solo il 17% nell'arco di un decennio, dunque tutto sommato un fenomeno trascurabile. Certo, i prezzi di partenza erano sin dall'inizio più elevati che altrove (nonostante la rivalutazione seguita alla riunificazione, ad esempio, le abitazioni private di Berlino costano tuttora poco più della metà di quelle di pari dimensione a Milano) ma la sensazione è che il mattone italiano non corra i rischi di quello statunitense ed anzi possa offrire ancora qualche buona opportunità. Il che, in un panorama ogni giorno più ricco di incertezze, è già una buona notizia, cui speriamo possano nei prossimi mesi sommarsene di ulteriori se la maggiore trasparenza e concorrenza che ormai l'Antitrust pretende a gran voce anche nel settore finanziario (d'intesa con Banca d'Italia e Consob), porterà ad una riforma del settore in grado di abbattere finalmente i troppi iniqui balzelli di cui ancora sono pieni i contratti coi quali le nostre care banche e assicurazioni vendono, allo sportello o tramite promotore, i

Da oggi sogna ad occhi aperti. A San Giacomo Lapedona c'è uno splendido panorama sul mare. E presto ci sarà anche la tua nuova casa. In collina, immersa nel verde e nella tranquillità. Vieni a trovarci, scegli di vivere come hai sempre desiderato.



SAN GIACOMO

LAPEDONA

www.sangiacomolapedona.it

Per informazioni e per fissare un appuntamento, contattare

Edificando Lapedona srl dal lunedì al venerdì ore 9-13 e 15-19: **800-388999**

EDIFICANDO LAPEDONA HA SCELTO PER LA TUA CASA I MIGLIORI MATERIALI E PARTNERS DI SETTORE:

TORQUATI TECNOIMPIANTI - ANNA MARIA VECCHI - TIZIANO RUBINI - GRUPPO PLASTINFISSI

loro servizi d'investimento. Le premesse ci sono tutte, ora serve la volontà politica di varare la riforma e offrire qualche maggiore arma ai gestori e indirettamente rendere più attraenti prodotti e servizi di cui il mercato sembra da tempo essersi disinnamorato. Se a favore del mattone o meno non sappiamo, ma visto i risultati di cui sopra non ce la sentiamo di dire che sarebbe un errore clamoroso.

Non c'è da allarmarsi, la frenata del mercato è un fenomeno naturale soprattutto dopo il boom degli anni scorsi.

E' così che Ilario Toscano, presidente del primo gruppo immobiliare italiano, commenta i dati di vendita dell'ultimo anno riprendendo la teoria dei "cicli" del mercato.

Secondo il presidente non c'è nessuna connessione tra la crisi dei subprime e la nostra frenata nelle compravendite immobiliari, i fenomeni non sono connessi dal momento che la crisi è generale e coinvolge in generale tutti i mercati.

Il momento è ottimale per fare degli investimenti perchè, molto presto, il mercato continuerà a volare

La professionalità è l'unica arma valida per rimanere "primi" anche in una fase in cui il mercato si dimostra statico e soprattutto molto cauto se non addirittura diffidente. Sono benvenuti i laureati che sempre più numerosi si avvicinano al mestiere di agente immobiliare, questo afflusso non può che essere un valore aggiunto per il mercato e la categoria. I tempi di compravendita si sono dilatati dai 60 giorni ai 6 mesi e questo, aggiunge Toscano, è anche causa del bombardamento mediatico che ha prodotto soltanto allarmismo e paura per l'investimento.

Meglio vendere quindi? Solo se al "prezzo giusto" anche se oramai risulta sempre più complicato riuscire a concludere una trattativa al prezzo iniziale. Alla fine si cerca di ridurre il tempo di vendita di un immobile optando per una riduzione del prezzo iniziale sacrificando sia il venditore che il lavoro dell'agenzia.

Fonte Agi



FATTENOTTE FRANCESCO E ALFREDO - V. DELLA LIBERTÀ 32 - PORTO SAN GIORGIO
TEL. 0734.676117 - FAX 0734.673015 - WEB: WWW.FATTENOTTE.IT ITALY



MIAM & cucine
arredamenti

www.miamcucine.it

*Immaginate per emozionarti
Realizzate per soddisfarvi*

MIAM SEDE VIA FEGIDI 123 - FERMO - TEL. 0734/223543 **ESPOSIZIONE** VIA SIMONETTI 10 - PORTO SAN GIORGIO
ITALY

INTERNI D'AUTORE



partner ideali in

GESTIONE E ORGANIZZAZIONE SERVIZI TECNICI DI IGIENE E SANIFICAZIONE

I SERVIZI vendita e assistenza

- macchine_ attrezzature_ materiale cartaceo
prodotti professionali_ officine mobili_ consulenze
- > RAZIONALIZZAZIONE DEI COSTI
 - > GESTIONE DEL PERSONALE
 - > FORMAZIONE SPECIFICA E CONTINUATA
 - > MONITORAGGIO E ASSISTENZA
 - > CONTROLLO DEI RISULTATI
 - > REALIZZAZIONE PROGETTI
 - > NOLEGGIO MACCHINE LAVASCIUGA, SPAZZATRICI A MEDIO E LUNGO TERMINE

L'AZIENDA

Francesco e Romanina (nella foto a sinistra), titolari di Euroklin, dirigono un'azienda in forte espansione, leader e all'avanguardia a livello nazionale, con certificazione ISO norma 9001:2000. Nella nuova sede di Marina di Altidona si occupano della vendita di prodotti e macchinari di alta qualità per la pulizia di ambienti civili ed industriali, avvalendosi della collaborazione di personale qualificato, dispongono di un'assistenza tecnica specializzata con officine mobili direttamente presso i clienti in tutta Italia, parco macchine lavasciuga per il

noleggio a medio e lungo termine per grandi, medie e piccole aziende, realizzano progetti tecnico-economici di pulizia personalizzati con controllo del risultato di qualità e razionalità dei costi, organizzano corsi di formazione e addestramento mirati alle aziende all'interno della loro sala conferenze o, su richiesta dei clienti, presso le proprie aziende. Un successo il loro ottenuto grazie alla dedizione per il lavoro e alla passione condivisa per un settore del quale Francesco vanta una conoscenza ventennale, le cui capacità manageriali e l'esperienza maturata gli consentono una gestione sapiente e responsabile dell'azienda.

EUROKLIN Srl

sistemi di pulizia professionale

via Leonardo da Vinci 44 - Altidona (ap/fm) - tel. +39 0734.912013_fax +39 0734.912012 - e-mail: euroklin@libero.it _ web: www.euroklin.it

L'Azienda è certificata:



Quality Management System ISO 9001:2000 n.IT-57566



- > **Gli impianti:** elettrici, fotovoltaici
- > **I sistemi:** domotica, sicurezza, comunicazione, automazione
- > **Il controllo:** accessi

Piero Scoccia
mobile 337.789221

impianti tecnologici civili ed industriali

a casa o in azienda avrai sempre la necessità di collegare, controllare, muovere, connettere...

via camposanto 11_torchiario_63020_ponzano di fermo_ap/fm_tel. e fax 0734.630209_infosytec@libero.it

COSA SONO GLI IMPIANTI ELETTRICI intelligenti? È LA DOMOTICA...

Sono impianti elettrici intelligenti che rendono la casa un luogo unico per confort, sicurezza e benessere.

Con un Impianto elettrico intelligente è possibile fondere i diversi apparati di un'abitazione sfruttandone appieno le potenzialità. Domotica vuol dire integrazione intelligente degli apparati. Infatti, con unico sistema, si possono comodamente gestire: sicurezza (fughe di gas, incendio, allagamento, antintrusione, TV a circuito chiuso, allarmi tecnici, chiamate di soccorso), climatizzazione (caldaie, condizionatori, temperature nei vari ambienti), illuminazione, motorizzazioni (tende, scuri, serrande, basculanti, cancelli, porte), prese elettriche, consumi elettrici, comunicazione (telefonia/dati, video-citofonia), multimedialità (TV SAT, cinema in casa, diffusione audio/video), irrigazione, elettrodomestici, ecc. Servirsi degli impianti elettrici intelligenti significa voler bene a se stessi e ai propri familiari...perchè un impianto domotico aumenta la qualità della vita, riduce lo stress e rende sicura la vostra abitazione.

TORQUATI technoimpianti

via a.kulisciof 64_63014 montegrano (ap/fm)_italy
tel/fax 0734.892542 _ info@torquatitecnoimpianti.it

Impianti termici. idrici. di condizionamento per aziende e privati sfruttando le più moderne tecnologie per il risparmio energetico.

