

e I NOSTRI SOLDI/2



HO UN PO' DI LIQUIDI PUNTO SUL MATTONE?

C'è chi si compra un box, chi un loft a Miami e chi mette la liquidazione in titoli o conti vincolati. Cinque famiglie, cinque scelte: dopo un anno, chi vince e chi perde

di ALESSANDRO LUONGO

Il miglior affare l'ha fatto la famiglia Russo di Aversa, madre commerciante, moglie e tre figli. Con una liquidazione di 100 mila euro e 29 circa di finanziamento ha comprato nel 2010 a South Beach, Miami, in Florida, un immobile di 40 metri quadri al First On Lincoln, boutique residence composta da 24 unità (su tre livelli, con due jacuzzi e servizio concierge) in fase di pre-ristrutturazione, quando il cambio euro dollaro era di 1,3981 per un valore in dollari pari a 180.000. Con la rivalutazione del monolocale si sono già ripagati il piccolo mutuo, rivendendo l'unità dopo un anno a 220.000 dollari a un tasso di cambio euro dollaro di 1,3018. Hanno guadagnato il 22,2% grazie alla forte ripresa del mercato immobiliare americano e,

dato non trascurabile, un ulteriore 6,89% sulla positiva differenza di cambio euro dollaro. Cosa significa? Che l'investimento iniziale di 100.000 euro e 28.750 finanziati poi, ha generato una redditività del 31,26% sul valore iniziale dell'immobile, restituendo ai Russo 168.996 euro (lordi). Fortunati? Anche. Nel seguire i propri sogni si sono affidati alla First The Real Estate, società specializzata nell'investimento immobiliare internazionale, in particolare Stati Uniti e Panama. La società, guidata da Federico Maria Ionta, ha lanciato un selezionato e mirato progetto di recupero di edifici protetti dalle Belle Arti. A Miami Beach ha comprato e sviluppato sette edifici, ora sta per recuperare altri due, creando una catena di *boutique residence* e curandone la gestione globale, dalla vendita all'interior design, dal rental alla parte legale e fiscale. I clienti possono andare in vacanza a Miami quando vogliono o conce-



STATI UNITI E PANAMA

Federico Maria Ionta guida la First The Real Estate, specializzata in investimenti immobiliari internazionali.



e I NOSTRI SOLDI/2

dere l'appartamento in locazione con la formula che preferiscono (un week end, a settimana o il mese), oppure, chiarisce Ionta, «rinunciare all'utilizzo in cambio di un reddito annuo garantito del 7%». Possibile che molti seguano l'esempio dei Russo. Sta di fatto che, per via della crisi in atto, ormai mutata in recessione, sono sempre più numerose le famiglie italiane che perdono il lavoro e si trovano a casa con una liquidazione di tutto rispetto. Fra risparmi e buonuscita, il gruzzolo accumulato si aggira spesso sui 100mila euro. Molti, disabituati a gestire una cifra del genere in un colpo solo, si chiedono come far fruttare questi sudati risparmi, ma il clima d'incertezza non aiuta. Vediamo allora le strategie (giuste o sbagliate) messe in atto un anno fa e il bilancio che se ne può trarre oggi.

La famiglia milanese Rossi, una coppia con un figlio studente, nel settembre 2010 ha investito 100mila euro (in gran parte accumulati dalla consorte, art director di un'agenzia di pubblicità rimasta a casa per un rilevante taglio del personale) nell'acquisto di un box in centro a Milano. A un anno dall'acquisto (settembre 2011) la rivalutazione dei prezzi in zona centrale è stata però del 2% (rispetto al 3% in periferia e l'1,7% in semicentro). Senza considerare le spese sostenute per Ici e tasse di compravendita, al netto dell'inflazione, il capitale della famiglia è un po' diminuito. Se l'investimento fosse stato fatto in periferia, non ci sarebbe stato guadagno ma neppure la piccola perdita registrata dai Rossi.

Nella valutazione della rendita totale da locazione, occorre considerare infatti anche il tempo necessario per trovare da affittarlo (circa tre mesi, nel caso dei Rossi); così la rendita totale lorda da locazione in un anno è stata di 4.500 euro. La famiglia Rossi non è certo soddisfatta della scelta fatta, ma Leo Civelli, ceo di Reag, una delle maggiori società di consulenza immobiliare italiana, ricorda loro che «l'investimento immobiliare va in genere considerato nel medio-lungo periodo. Vero che nell'ultimo anno la variazione del capitale è stata negativa. Prendendo però come



I TEMPI PER FARE L'AFFARE NON SEMPRE SONO BREVI

In grande, un appartamento del First On Lincoln. Sotto, Leo Civelli, ceo di Reag, società di consulenza immobiliare italiana, e Francesco Leghissa, dell'ufficio studi Copernico Sim.



DUE CONTI PER CAPIRE

I piccoli loft di via Quaranta, a Milano

ECONOMICS

Costi per l'acquisto

Prezzo	138.000
IVA (10% del prezzo)	13.800
Imposte Ipo-catastali (10% del prezzo)	5.520
Imposta di Registro (fissa)	168
Spese notarili	2.512
Costo totale	160.000

Possibile affitto

Affitto lordo mensile	600
Affitto lordo annuo	7.200
Indicizzazione ISTAT 75% dell'inflazione ISTAT	
Spese condominiali	a carico dell'inquilino

RENDIMENTO

Rendimento

Sul prezzo	5,2%
Sul costo totale	4,5%

POSSIBILE MUTUO

Tasso fisso

Importo	60.000
Rata mensile	420

TAEG

6,16%

Tasso variabile

Importo	60.000
Rata mensile	370
TAEG	4,57%

Fonte: La Gaiana Spa

