

**Prestiti.** I finanziamenti per cambiare volto alla casa sono saliti al 20,7% del totale

# Tassi minimi e incentivi spingono le ristrutturazioni

**Vito Lops**

Primavera ed estate sono i mesi ideali per ristrutturare. Quest'anno conviene ancor di più, dato che ci sono maggiori agevolazioni fiscali e gli Irs (i parametri su cui vengono conteggiati i tassi di interesse perché ricorre a un prestito finalizzato alle spese di ristrutturazione) viaggiano vicini ai minimi storici (Irs a 1,28%, Irs a 5 anni a 2,09).

Che questo sia tra i momenti ideali per ristrutturare lo ricorda anche l'agenzia delle Entrate in uno studio sull'andamento delle ristrutturazioni in Italia negli ultimi 12 anni, da quando so-

no partite le prime agevolazioni, da cui si evince che gli italiani prediligono, per cambiare volto alla propria abitazione, i mesi da marzo a ottobre.

Quanto all'eventuale convenienza, partiamo dalle agevolazioni, quest'anno più significative. Secondo quanto previsto dalla Finanziaria 2010 è possibile detrarre dall'Irpef (imposta regionale sulle persone fisiche) il 36% su un importo massimo di 48mila euro (quindi 17.280 euro) da spalmare in dieci dichiarazioni dei redditi. Una storia conosciuta. La novità è che il bonus è stato esteso fino al 31 dicembre 2012 e il beneficio

dell'Iva agevolata al 10% sui lavori è stato esteso a tempo indeterminato. Sarà anche per questo che nei primi cinque mesi 2010 - secondo l'ultimo Osservatorio di Prestitionline.it - la quota dei prestiti per la ristrutturazione della casa è cresciuta, sul totale dei prestiti finalizzati, dal 19,4 al 20,7%. In un quadro in cui il valore dell'erogato attraverso il credito al consumo arretra (nei primi quattro mesi dell'anno il valore è sceso del 5,1% secondo Assofin) mentre tiene il numero complessivo delle operazioni (-0,6%).

I numeri indicano che anche quest'anno molti italiani stanno

ristrutturando la casa e si potrebbero superare i 448mila interventi del 2009. Ma quanto costa? Al momento, il Taeg (tasso annuo effettivo globale) più competitivo è quello offerto da Agos Ducato e Findomestic (6,16%). Seguono Santander (6,24%) e Fidelity (6,45%). La media delle migliori offerte si è schiacciata al 6,20% contro il 6,5% di un anno fa. Una differenza di 30 punti base che, tradotta in rate, nell'esempio di un prestito di 48mila euro da rimborsare in sei anni corrisponde a un risparmio complessivo di 500 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I fondi immobiliari italiani

Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1) (2)	Var. prezzo di Borsa/valore iniziale (2)
Atlantic 1	3,85%	-31,93%	12,68%
Atlantic 2 - Berenice	2,39%	-25,61%	64,62%
Bnl Portfolio Immobiliare	0,40%	-37,73%	-6,89%
Amundi Re Europa	-0,78%	-50,90%	-41,18%
Amundi Re Italia	0,00%	-47,57%	8,29%
Caravaggio	4,95%	-23,95%	-3,40%
Delta Immobiliare	-1,16%	-59,93%	-63,25%
Estense Grande distribuzione	-3,76%	-25,73%	8,11%
Europa Immobiliare n. 1	2,12%	-53,87%	-52,16%
Fondo Alpha	1,69%	-38,06%	78,20%
Fondo Beta	3,42%	3,31%	87,84%
Immobiliario 2001	-1,49%	-32,09%	1,01%
Invest Real Security	0,39%	-47,74%	-36,06%
Investietico	0,27%	-32,53%	9,65%
Obelisco	-0,85%	-53,42%	-49,77%
Olinda Fondo Shops	1,19%	-41,70%	16,43%
Piramide Globale	1,72%	-19,31%	41,76%
Polis	-1,54%	-41,38%	-2,41%
Risparmio Immob. Uno Energia	0,00%	1,71%	5,89%
Securfondo	3,48%	-25,30%	54,50%
Tecta Fondo Uffici	2,06%	-21,72%	93,91%
Unicredito Immobiliare Uno	-0,20%	-45,23%	5,56%
Valore Immobiliare Globale	0,88%	-30,60%	25,80%

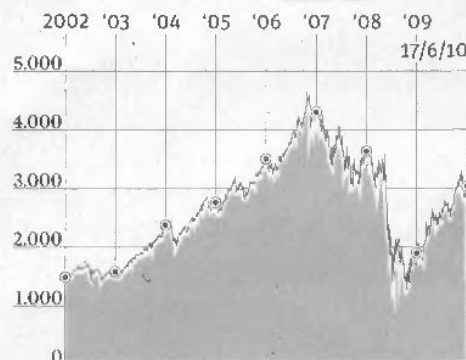
Nota: la variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana; (1) Nav al 31/12/2009, a esclusione di Atlantic 2 - Berenice che ha Nav 31/03/2010; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi

Fonte: Ufficio studi del Sole 24 Ore

## I fondi immobiliari Usa

Performance dei Reits settoriali e andamento del Total return index a partire da inizio 2002

Indici	Var. % sett.	Var. % 1 anno
Ftse/Nareit All Reits \$	3,70	68,31
Ftse/Nareit Equity Reits \$	3,86	72,71
Ftse/Nareit Mortgage Reits \$	1,29	34,39
Ftse/Nareit Hybrid Reits \$	0,27	95,97
Ftse/Nareit Real Estate 50 \$	3,59	70,68
Ftse Epra/Nareit Developed	1,76	53,23
Ftse Epra/Nareit United States	3,86	73,72
Ftse Epra/Nareit Dev Europe	1,39	30,25
Ftse Epra/Nareit Dev Asia	1,98	29,05



Fonte: Thomson Reuters Datastream