

L'AFFITTO CON RISCATTO

E' LA NUOVA FORMULA PROPOSTA DAI COSTRUTTORI PER PERMETTERE A CHI NON HA ACCESSO AL MUTUO DI AVERE LA POSSIBILITA' DI DIVENTARE PROPRIETARI IN UN PROSSIMO FUTURO.

Ma quale è davvero lo scopo di questi contratti e come funzionano?

Prendo da un forum del Sole 24 Ore la definizione di questi contratti e alcuni significativi contributi dei lettori riportando alcuni significativi commenti.

Definizione:

La formula prevede la stipulazione contestuale di due accordi: un *contratto di locazione* (a un canone superiore a quello di mercato) e un *contratto di opzione* in cui viene stabilito che l'inquilino, a scadenza (solitamente dopo tre anni) e a un prezzo già stabilito, avrà la facoltà di acquistare la casa. Il canone di locazione è maggiorato perché una metà viene accantonata, da utilizzare nel caso in cui il soggetto decida di esercitare l'opzione di acquisto. Il prezzo pattuito per il futuro acquisto è pari, infatti, alla differenza tra il prezzo di listino già concordato e la somma delle somme accantonate.

Pro e contro per chi va in affitto

L'affitto con riscatto può rivelarsi vantaggioso - ponderando attentamente costi e benefici - per chi non dispone di un acconto per l'acquisto immediato dell'immobile e non vuole accendere un mutuo tradizionale oppure desidera rimandare l'accensione in un secondo momento, richiedendo così alla banca un importo inferiore. I vantaggi per affittuari e futuri compratori sono anche fiscali (l'Imu continua a pagarla il proprietario) e nel momento in cui decideranno di effettuare l'acquisto, poiché potranno farlo a un prezzo bloccato al momento della stipulazione del contratto. Anche se va detto, che in questa fase in cui più fonti indicano che è prevista una contrazione dei prezzi immobiliari bloccare oggi un prezzo da pagare fra tre anni potrebbe rivelarsi anche controproducente.

Commenti:

C1: Certo, il prezzo degli immobili in Italia è elevato, forse troppo rispetto alla capacità di spesa attuale dell'italiano medio. Prima considerazione: In Italia abbiamo speso molto e per lunghi anni, per acquistare beni che avevano poca ricaduta sull'economia italiana (auto di lusso ... straniere, prodotti ad alta tecnologia ... stranieri, ..) l'acquisto di un immobile, al 70-90 %, portava benefici all'economia nostrana. Seconda considerazione: i prezzi non possono calare di molto perché il margine per l'imprenditore è ridotto all'osso, dietro ci sono oneri per esposizioni bancarie, costi delle imprese costruttrici, costi per l'acquisto dell'area o dell'immobile, .. chi ci ha guadagnato di più nella filiera? .. chi ha venduto l'area o l'immobile all'origine! gli altri si spartiscono le fortune o le sventure del mercato: si salvano solo le banche... forse! se fallisce un "palazzinaro" qualche impresa va sul lastrico .. e le banche rimangono con un pugno di mosche in mano. Muore l'Italia!

C2: Se qualcuno sta speculando su ulteriori riduzioni del prezzo degli immobili si sbaglia di grosso. I prezzi in questione sono già scesi, il mercato è quasi fermo. I cosiddetti palazzinari hanno una massa considerevole di immobili invenduti sui quali stanno perdendo ingenti capitali ma, difficilmente svenderanno, così come gli attuali proprietari di case, a meno di gravissime difficoltà finanziarie. In più acquistare dai costruttori, a rischio di fallimento, equivale a suicidarsi. Il mercato immobiliare continuerà ancora per qualche anno in recessione poi, se ci sarà una ripresa produttiva ed occupazionale, potrebbe riprendere a tirare e con esso l'industria dell'edilizia.

C2R: quello che scrivi è un esempio da manuale di wishfull thinking. I dati strutturali che tu stesso citi implicano necessariamente una riduzione del prezzo. Ma tu pensi che non succederà perché "difficilmente svenderanno". Cioè perché secondo te venderanno solo

quando il valore ottenuto corrisponderà alle loro attese.

Può darsi che qualcuno deciderà di aspettare, ma i più (e soprattutto chi lavora con gli immobili) dovranno "muoversi". E quindi vendere. Se oggi non vendono è perchè nessuno compra.

Il mercato immobiliare scenderà, a lungo e gradualmente. I valori attuali (a moneta corrente) non li vedremo più per secoli.

Negli USA il prezzo del 1890 è stato "rivisto" nel 1945. Quello del 1950 nel 1981. Il valore del 2007 era il doppio di quello registrato dal 1800. Cfr grafico a pag. 225 di Rogoff, Reinharrt, Questa volta è diverso, Il Saggiatore 2009.

C3: Fregatura bella e buona. Per non abbassare i prezzi propongono questa soluzione. Tu aspirante compratore blocchi il prezzo oggi quando tra 3 anni costerà ancora meno e poi paghi un affitto più alto della media? Lasciate stare e fatevi vivi dopo qualche tempo, prima o poi il prezzo scenderà.

C4: La Germania dei miracoli, passa attraverso l'aumento dei consumi interni. In Italia abbiamo la contrazione dei consumi interni (non potendo aumentare gli stipendi dobbiamo aumentare il potere d'acquisto).

L'Italia ebbe il solo vero ed unico boom economico negli anni 60/70. (senza aumentare il deficit dello stato, anni 80/90). Attraverso il piano di FANFANI (piano Marshall per la casa). Gli enti statali EX INA casa. Costruirono a man bassa a costi calmierati ed a scomputo (paghi l'affitto 15% dello stipendio medio e la casa sarà tua (in Germania: un lavoratore per affittare o comprare una casa, spende dal 15 al 30% per 20 anni. In Italia: si spende dal 45 al 60% per affittare o comprare una casa e per 30-40 anni). Rilancio dell'occupazione e dell'economia attraverso la ripresa delle attività d'impresa pubblica e privata. I palazzinari per un po' costruiranno solo grandi opere pubbliche, associandosi (modernizzazione delle medie imprese). SEMPLICI PROPOSTE. Proviamoci

C4: Di solito queste tipologie di contratti vengono offerti da costruttori, non da semplici privati, che nell'esigenza di incassare subito soldi liquidi si accontentano di affittare un certo numero di immobili, ad un prezzo di locazione superiore alla media, in attesa di un momento migliore o di venderlo a chi decidesse di esercitare il diritto di acquisto. Oltretutto per chi aspira ad avere una casa questo metodo può risultare utile per alcuni a riuscire a colmare quel gap economico che li impedisce di accedere ad un mutuo o accantonare un po' di soldi per un futuro acquisto, anche se sicuramente i veri affari in questo particolare momento li riesce a fare soltanto chi ha disponibilità e può esercitare un forte potere contrattuale al di là di questo genere di accordi.

C5: Iniziativa "lodevole" che potrebbe aiutare il mercato, tuttavia non si spiega per quale motivo un costruttore o privato debba sostituirsi come funzioni alle banche.

Gira rigira la colpa è delle banche che ormai fanno di tutto tranne le banche, il problema che non lo ammettono.

Più comodo speculare su fantamilioni in borsa piuttosto che aiutare le giovani famiglie a costruirsi un futuro.

Le banche hanno perso qualsiasi contatto reale con il Mondo, la loro mission è speculare e ridurre alla fame i cittadini, prestano qualche soldo solo se ne hanno voglia e a tassi di usura.

Tantovale tenersi i soldi sotto il materasso e non affidarsi a questa categoria inutile chiamata banca.

C5R: In realtà non è che le banche stanno sbagliando ora finanziando troppo poco ora gli acquisti di prima casa, ma hanno sbagliato in passato finanziando troppo la bolla speculativa immobiliare dall'introduzione dell'euro fino agli anni della crisi, con mutui spesso insostenibili al 100% o al 120% del valore dell'immobile.

Se ora troppi non riescono ad accedere al credito ora con un finanziamento al 60%-80%, ne consegue, che i prezzi degli immobili in Italia sono ancora troppo alti in rapporto allo stipendio medio, quindi è palese che debbano ancora diminuire parecchio per incontrare la domanda.

C5R2: Io credo che questa sia un'evoluzione, infatti non ho mai capito per quale motivo noi dobbiamo mettere i soldi in banca, la banca ce li paga un niente + 0,...

ma poi li presta a noi stessi o a un nostro amico facendogli pagare interessi spropositati! Allora perchè non essere noi stessi a fare il lavoretto? L'amico o il futuro compratore spenderebbero meno e i nostri soldi renderebbero di più! e non arricchirebbero manager e funzionari a dismisura!!

Dalla lettura dei commenti risulta che alcuni operatori pensano che il mercato non potrà scendere molto più di così dati i costi sostenuti, mentre altri sostengono che il mercato così com'è non è più sostenibile e che, pur essendo fortemente ingessato per l'incertezza sul futuro, dovrà prima o poi cadere su valori che siano sostenibili se si vorrà uscire dalla crisi. Naturalmente il futuro non lo può prevedere nessuno e il mercato attuale è come la borsa dove i valori attuali scontano previsioni di un prossimo futuro. A mio avviso se ci sarà ancora ripresa questa sarà talmente lenta nel tempo da non giustificare di rimandare le transazioni; nel caso invece che le condizioni economiche peggiorino ancora tutto quanto fatto per sostenere il mercato fino alla fine produrrà un crollo repentino e non darà più il tempo per prendere decisioni convenienti.

C'è anche da riflettere sul fatto che se si tratta di immobili che hanno più 25 anni che non abbiano avuto una sostanziale ristrutturazione, essi, dal punto di vista del contenimento delle spese di gestione e dello standard del confort abitativo, risultano fortemente sfavoriti rispetto alle costruzioni più recenti e avranno sempre maggiore difficoltà a sostenere il proprio prezzo. Ciò non toccherà invece situazioni particolari come palazzi di lusso o particolarmente appetibili per posizione od altro che conserveranno un valore intrinseco a prescindere da altri fattori di mercato. Ciò per dire che la crisi non toccherà tutto con andamento lineare ma mettendo in conto quei fattori che ne influenzano l'estimo.

La proposta di affitto con riscatto denota che la maggior parte degli operatori non crede più in una ripresa imminente del mercato immobiliare e cerca ogni mezzo per sostenerlo ancora sostituendosi alle banche in una operazione che non è normalmente tipica dei costruttori. Una proposta del genere risulterebbe favorevole alle imprese quando il mercato dovesse scendere ulteriormente essendo fissato il prezzo ai valori del mercato attuale, viceversa per i compratori che scommettono in una loro ascesa e a cui converrebbe congelare oggi il prezzo. Questi contratti hanno più la forma della scommessa che del servizio al cittadino e anche esercitano una azione di fishing su quelle personalità che sono inclini al rischio e al gioco e che da questo traggono un inconfessabile piacere a prescindere dal risultato.

Non credo sia il caso di imbarcarsi in una scommessa quando si tratta di acquistare una casa essendo auspicabile decidere su basi certe piuttosto che su aleatorie opinioni di cui non si hanno i mezzi né le informazioni sufficienti per decidere al meglio nella propria situazione finanziaria. D'altronde tali proposte rispecchiano le mode del momento, quelle del gioco d'azzardo: nel bisogno si consumano le ultime risorse in una flebile speranza che al più ci rende ancora più poveri arricchendo invece con certezza i soliti che alimentano false speranze!

Commento a cura di

ing. Mario Giuliani

giuliani.mario0@gmail.com