

Finanza & Fondi

Finanza. Oltre a essere sicura l'operazione rende ben più dei Bot

Il miglior investimento? Il rimborso del mutuo

Maurizio Cannone

Di questi tempi parlare d'investimenti sicuri è un azzardo. Tolti i titoli di Stato, ultimo baluardo del risparmio, nessuno può dormire sonni tranquilli. Ma avendo qualche migliaio di euro a disposizione, e un mutuo a tasso variabile, ecco che diventa possibile ottenere un tasso d'interesse, questa volta a credito, totalmente sicuro e al riparo dalle buferie dei mercati. Abbattere il capitale residuo, in pratica restituire una parte del debito, a conti fatti rappresenta uno dei migliori investimenti in questo momento. Con i tassi Euribor, quella cui so-

no agganciarci gli interessi dei mutui variabili, che ormai hanno superato abbondantemente il 5% e che seguono solo minimamente le diminuzioni di tassi decise dalla Bce, ogni rata rimborsata porta con sé almeno il 6% d'interessi passivi. E, nel caso di Euribor a 6 mesi con uno spread dell'1%, si arriva ben oltre il 6,5 per cento.

«Se ci si trova nella prima metà della durata del mutuo, quella in cui si pagano prevalentemente interessi, risulta molto conveniente il rimborso anticipato da che non esistono oggi investimenti totalmente sicuri e con un tasso netto superiore al 6% l'anno», spiega Marco Rovello, dot-

tore commercialista. In più si ha l'effetto non trascurabile di abbassare l'importo della rata da pagare. Per esempio, su un mutuo da 100mila euro per 20 anni, versare subito 10mila euro significa veder passare la rata mensile da 705 a 635 euro, con un minor esborso complessivo di 16.800 euro, di cui 6.927 di interessi. Senza contare che la parte restituita in anticipo non sarà più esposta al rischio di nuovi aumenti del costo del denaro, si tratta in sostanza di un ritorno complessivo di 6.800 euro che si ottiene in gran parte sulla prima metà della dura-

ta del mutuo, in caso di formula di rimborso alla francese. Di conseguenza, nel caso ipotizzato, il rendimento dell'operazione, tenendo conto dei calcoli finanziari e del minor risparmio fiscale (minimo, circa 65 euro l'anno) il rendimento di un tale "investimento" supera abbondantemente il rendimento netto dei Bot, che peraltro proprio ieri ha subito una drastica riduzione. Il tutto, naturalmente, a patto che non sia prevista alcuna penale per il rimborso anticipato del mutuo.

➔ **Oggi su Plus**
Mutui, come resistere al caro mutui

I fondi immobiliari italiani

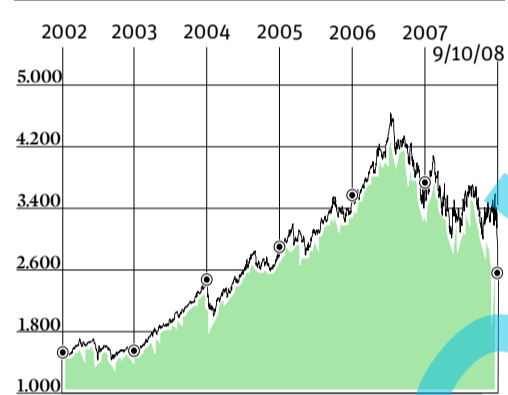
| Denominazione Fondo | Var. prezzi settimana | Sconto sul Nav (1) (2) | Var. prezzo di Borsa/valore iniziale (2) |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|--|
| Atlantic 1 | -11,56% | -55,27% | -20,62% |
| Bnl Portfolio Immobiliare | -14,77% | -45,68% | -10,15% |
| Atlantic 2 - Berenice | -18,61% | -43,83% | 2,54% |
| Caravaggio | 1,32% | -31,64% | -7,60% |
| Estense Grande Distribuzione | 0,29% | -30,88% | -3,13% |
| Europa Immobiliare n. 1 | -9,47% | -55,15% | -49,99% |
| Fondo Alpha | -10,79% | -43,55% | 52,28% |
| Fondo Beta | -8,17% | -4,37% | 58,80% |
| Immobiliario 2001 | -4,44% | -23,94% | 14,02% |
| Investietico | -6,54% | -50,40% | -24,25% |
| Invest Real Security | -15,82% | -51,67% | -36,46% |
| Caam Re Europa | -11,35% | -60,99% | -46,82% |
| Caam Re Italia | -4,54% | -47,08% | 1,53% |
| Obelisco | -9,57% | -52,78% | -45,87% |
| Olinda Fondo Shops | -12,61% | -47,86% | -3,26% |
| Piramide Globale | -11,36% | -18,89% | 29,97% |
| Polis | -13,88% | -54,63% | -23,76% |
| Portfolio Immobiliare Crescita | -10,92% | -21,78% | 26,91% |
| Securfondo | -7,91% | -38,83% | 18,60% |
| Tecla Fondo Uffici | -20,08% | -37,58% | 41,42% |
| Unicredito Immobiliare Uno | -14,92% | -54,96% | -16,33% |
| Valore Immobiliare Globale | -2,50% | -34,00% | 8,94% |

Nota: la variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana; (1) Nav al 30/06/2008; (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 \$ | -24,08% | -42,62% |
| Ftse/Nareit Equity Reits \$ | -24,35% | -41,75% |
| Ftse/Nareit Mortgage Reits \$ | -19,95% | -48,82% |
| Ftse/Nareit Hybrid Reits \$ | -27,56% | -83,97% |
| Ftse/Nareit Real Estate 50 \$ | -24,03% | -42,41% |
| Ftse Epra/Nareit Global | -19,11% | -46,58% |
| Ftse Epra/Nareit United States | -24,82% | -43,45% |
| Ftse Epra/Nareit Europe | -13,77% | -44,22% |
| Ftse Epra/Nareit Asia | -15,40% | -52,02% |



Fonte: Thomson Financial Datastream

Prato

FOCUS SUL MATTONE

A CURA DI **Cristina Giua**

I numeri della città

| | | | |
|---|--------|--|---------|
| TOTALE ABITAZIONI | 67.156 | POPOLAZIONE PRESENTE | 174.406 |
| CASE PROPRIETÀ DI RESIDENTI (ITALIA = 79,34%) | 77,18% | COPPIE CON FIGLI (ITALIA = 57,49%) | 54,85% |
| SUPERFICIE MEDIA CASA (MQ) (ITALIA = 91,88) | 102,48 | INDICE DI VECCHIAIA over 65/under 13 (ITALIA = 131,38) | 149,31 |
| MQ PER OCCUPANTE (ITALIA = 36,79) | 38,18 | DENSITÀ ABITATIVA AB./KMQ (ITALIA = 189,1) | 1.768 |
| STANZE MEDIE (ITALIA = 4,07) | 4,53 | STRANIERI PER 100 RESIDENTI (ITALIA = 2,34) | 4,91 |

I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione e tempi medi di durata delle trattative di compravendita (dall'incarico all'agente al compromesso)

| | Domanda | Offerta | Signorile usato | Medio usato | Signorile nuovo o ristrutturato | Medio nuovo o ristrutturato | Tempi medi di vendita |
|--------------------------------------|---------|---------|-----------------|-------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Centro storico | ▼ | = | 2.400 | 2.000 | 3.200 | 2.500 | 7-8 mesi |
| San Paolo | ▼ | = | 2.100 | 1.900 | 2.600 | 2.200 | 7-8 mesi |
| Santa Lucia - Villa Fiorita | ▲ | = | 2.500 | 1.900 | 3.500 | 2.600 | 6-7 mesi |
| San Martino - Galilei | = | = | 2.400 | 1.900 | 3.100 | 2.500 | 6-7 mesi |
| Castellina - Pietà | ▲ | ▼ | 2.500 | 2.000 | 3.200 | 2.700 | 6 mesi |
| Ciliani - Chiesanuova - Pistoiese | ▼ | ▲ | 2.100 | 1.700 | 2.600 | 2.000 | 6-7 mesi |
| Le Macine - Le Querce | ▲ | = | 2.300 | 2.000 | 2.800 | 2.400 | 6-7 mesi |
| Mezzana - Ferrucci | ▲ | ▼ | 2.300 | 1.950 | 2.900 | 2.200 | 6-7 mesi |
| Monte Grappa - Repubblica | ▲ | = | 2.300 | 1.900 | 3.000 | 2.500 | 6-7 mesi |
| Narnali - Maliseti | = | ▲ | 2.100 | 1.800 | 2.400 | 2.200 | 6-7 mesi |
| Galciana - Sant'Ippolito | ▲ | = | 2.100 | 1.850 | 2.500 | 2.300 | 7-8 mesi |
| Le Badie - Fontanelle | ▲ | = | 2.200 | 1.900 | 2.700 | 2.100 | 7-8 mesi |
| Soccorso - Grignano | ▲ | = | 2.200 | 1.800 | 2.500 | 2.100 | 6-7 mesi |
| San Giusto - Tobbiana | ▲ | = | 2.300 | 1.900 | 2.700 | 2.200 | 6-7 mesi |
| Casale - Iolo | ▲ | ▼ | 2.300 | 1.800 | 2.650 | 2.100 | 7-8 mesi |
| Seano - Carmignano - Poggio a Caiano | ▲ | ▲ | 2.500 | 2.000 | 2.900 | 2.400 | 6-7 mesi |

I canoni di locazione

Canoni medi indicativi di affitto nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

| | Bilocale | Trilocale | Bilocale | Trilocale |
|--------------------------------------|----------|-----------|----------|-----------|
| Centro storico | 650 | 780 | 680 | 780 |
| San Paolo | 600 | 750 | 600 | 750 |
| Santa Lucia - Villa Fiorita | 620 | 740 | 580 | 700 |
| San Martino - Galilei | 640 | 780 | 650 | 750 |
| Castellina - Pietà | 740 | 880 | 580 | 700 |
| Ciliani - Chiesanuova - Pistoiese | 620 | 750 | 550 | 650 |
| Le Macine - Le Querce | 650 | 750 | 580 | 670 |
| Mezzana - Ferrucci | 670 | 750 | 570 | 680 |
| Monte Grappa - Repubblica | 680 | 780 | 680 | 780 |
| Narnali - Maliseti | 600 | 750 | 600 | 750 |
| Galciana - Sant'Ippolito | 580 | 700 | 580 | 700 |
| Le Badie - Fontanelle | 650 | 750 | 650 | 750 |
| Soccorso - Grignano | 580 | 700 | 580 | 700 |
| San Giusto - Tobbiana | 550 | 650 | 550 | 650 |
| Casale - Iolo | 580 | 670 | 580 | 670 |
| Seano - Carmignano - Poggio a Caiano | 570 | 680 | 570 | 680 |

Fonti del Focus. I numeri della città: Istat, 14° censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001. **I prezzi zona per zona:** elaborazione su dati Fiaip, Fondocasa, Professionecasa, Tecnocasa. **I canoni di locazione:** Fiaip, Professionecasa, Tecnocasa.

Sabato 4 ottobre Focus Livorno | Sabato 18 ottobre Focus Roma

CENTRO STORICO ROMA VENDESI

APPARTAMENTO USO UFFICIO

Mq. 170 circa. Piano rialzato.
Sul Lungotevere a 200 mt da Piazza del Popolo
9 finestre su strada di cui 5 strategiche per pubblicità

Vicinanze METRO A € 1.700.000,00

Tel. 333 4022790

COMUNE DI FIRENZE

Direzione Patrimonio
RENDE NOTO

Che procederà alla vendita mediante asta pubblica di 18 lotti costituiti da appartamenti di proprietà comunale ed immobili ad uso non abitativo.

L'asta pubblica si terrà il giorno 24.10.2008 alle ore 9,30 con il metodo delle offerte segrete al rialzo.

Il termine per la partecipazione all'asta è fissato per il giorno 23.10.2008 ore 12,00.

Copia dell'avviso d'asta e relativi allegati parte integrante ed ogni informazione relativa ai singoli lotti in vendita potranno essere ottenute dagli interessati presso:

- Rete civica, sito Internet: www.comune.fi.it seguendo il percorso Amministrazione/Bandi
- Direzione Patrimonio Immobiliare - Via F. Baracca n. 150/p Firenze (Tel. 055/3282436 - 055/3282437);
- Uffici Relazioni con il pubblico; F.TO IL DIRETTORE Dott. Paolo Pantuliano

SYSTEM COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA

Via Monte Rosa 91 - 20149 Milano
Tel. 02.3022 / 3421 - Fax 02.30223951



IMMOBILIARE RIGHETTO

Via Marconi, 21
37011 Bardolino (VR) - I -
Tel +39 045 7211420
Fax +39 045 6212478
www.immobiliarerighetto.com
info@immobiliarerighetto.com

LAGO DI GARDA: BARDOLINO

Villa tipica bifamiliare con stupenda vista lago, piscina e giardino privato, in zona tranquilla ma comoda al centro.

Pied-a-terre esclusivo in posizione unica lato lago, immerso in parco secolare, con giardino privato, entrata indipendente e garage.

Vera occasione: bilocale panoramico direttamente su passeggiata lago, con spiaggia e pontile privato.

PIÙ INTERATTIVO,
MULTIMEDIALE,
PERSONALIZZATO.

www.ilsole24ore.com

NEW

Istituzione Sviluppo Immobiliare Torinese

In una palazzina di solo 3 appartamenti, bilocale con meraviglioso solarium 40 mq, accesso diretto spiagge, vista mare spettacolare

A pochi minuti dal paese e dalle spiagge, prestigiosa villa provenzale completamente ristrutturata con signorile parco e piscina

www.isitimmo.com - isit@isitgroup.it

TORINO MILANO CANNES NICE LONDON

NUOVO ENGLISH24.

ALLENATI IL TUO INGLESE CON MAGAZINE E CD PER UN ANNO AL PREZZO SPECIALE DI **59 €** ANZICHÈ € 70,80

BUONO D'ORDINE D' ABBONAMENTO

Sì, desidero ABBONARMI A 12 NUMERI DI English24, pagherò solo € 59,00 anziché € 70,80. NON INVIO DENARO ORA, pagherò secondo la modalità di pagamento prescelta.

EFFETTUA IL PAGAMENTO:

Con bollettino postale che mi invierete

Con carta di credito (a esclusione delle carte ELECTRON)

VISA MASTERCARD CARTASI

N. carta (16 cifre)

Scadenza (mm/aa)

Titolare

Firma del titolare

L'OFFERTA È VALIDA SOLO NEL TERRITORIO ITALIANO E FINO AL 31/12/2009

Informativa ex D.LGS n. 196/03. Il Sole 24 Ore S.p.A., Titolare del trattamento, raccoglie presso di Lei e tratta, con modalità anche automatizzate, concesso ai fini, i dati personali il cui conferimento è facoltativo ma serve per condurre i servizi indicati e, se ha espresso la relativa opzione per aggiornarli su iniziative di offerte del Gruppo. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7 D.LGS 196/03 (accesso, correzione, cancellazione, opposizione al trattamento, ecc.) rivolgendosi al Responsabile del trattamento, che è il Direttore Vendite, presso il Sole 24 Ore - Double Marketing - Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano. L'elenco completo ed aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile presso l'Ufficio Privacy Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli abbonamenti, al marketing, all'amministrazione e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per le medesime finalità della raccolta e a società esterne per la spedizione del quotidiano e per l'invio di materiale promozionale. Consenso. Con il conferimento dei Dati personali esplicito il consenso al trattamento degli stessi con le modalità e per le finalità indicate nell'informazione. Attraverso il conferimento dell'indirizzo e-mail, del numero di telefono e/o di telefono (del tutto facoltativo) esplicito il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di materiale promozionale/pubblicitario.

DA COMPILARE E SPEDIRE IN BUSTA CHIUSA A:
IL SOLE 24 ORE S.P.A. SERVIZIO ABBONAMENTI - CASELLA POSTALE N. 10992 - 20111 MILANO
(AFFRANCATURA ORDINARIA A CARICO DEL MITTENTE)
OPPURE VIA FAX ALLO: 02 66814296

SCRIVA QUI I SUOI DATI IN STAMPATELLO

Cognome

Nome

Azienda

Via

CAP

Località

Prov.

Telefono

Fax

Cell.

E-mail

P. IVA

C. Fisc.

La sottoscrizione dell'abbonamento dà diritto a ricevere offerte di prodotti e servizi del Gruppo Il Sole 24 Ore. Se non si desidera riceverli, bari la casella qui accanto

PUÒ ABBONARSI ANCHE VIA INTERNET ALL'INDIRIZZO:
WWW.ILSOLE24ORE.COM/ENGLISH24