

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

Chalet

(segue da pag. 71)

A inizio 2010 era la Francia a registrare la performance peggiore dei prezzi nelle principali località montane, con cali dell'ordine del 10% rispetto a gennaio 2009. Svizzera e Austria si limitavano a perdite del 5% in alcune località e a sostanziale stabilità nelle altre (la maggioranza). «Oggi, a fine 2010, si può affermare che la discesa dei prezzi si è arrestata un po' dappertutto», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile ufficio studi Ubh, «ma per la debolezza della domanda e la scarsa disponibilità dei venditori ad abbassare i prezzi. Si tratta dunque più di stagnazione che di un ritrovato equilibrio del mercato». Quanto al trend delle singole località, in Svizzera, dove il 12% delle abitazioni è costituito da seconde case, vale a dire quasi 500 mila abitazioni, la domanda delle famiglie, soprattutto piemontesi, si concentra nelle due

rinomate e affascinanti stazioni sciistiche di Verbier e Crans Montana, mentre cresce nuovamente la domanda in Engadina, in particolare nei paesi vicini a St Moritz, come Celerina e Silvaplana. Celerina è addirittura soprannominata «la piccola Milano», «anche se negli ultimi anni sono soprattutto i russi ad avere invaso la regione», precisa Ghisolfi. Nel Vallese invece le seconde case sono 62 mila, il 30% del totale, con prezzi medi tra 395 mila e 530 mila euro. Principali acquirenti gli italiani, seguiti da tedeschi e francesi.

Anche in Francia negli ultimi anni l'offerta di seconde case è molto cresciuta in seguito alla realizzazione di grandi comprensori sciistici. L'esempio più eclatante è quello di Les Deux Alpes, oltre 200 km di piste aperte d'estate e d'inverno più un grandissimo parco per lo snow board, stazione sciistica tra le preferite dagli italiani perché vicina (170 km da Torino) e collegata da voli low cost con Roma e Venezia. L'offerta di abitazioni in affitto è molto alta e quindi i canoni sono

Usa in controtendenza

Al di là dell'oceano, si chiamano Vail e Aspen le stazioni sciistiche più famose e chic. Situate sulle Montagne Rocciose, dove l'altitudine delle piste è elevata (da 2.500 a 4.000 metri), il clima freddo e secco e quindi la qualità della neve ottima specie per il fuoripista, Vail e Aspen promettono grande divertimento per chi scia e va sullo snowboard. Anche qui però la crisi ha graffiato parecchio negli ultimi due anni: transazioni giù del 30% e prezzi ribassati tra il 20 e il 40%. Ad Aspen i più cari sono gli chalet, in vendita per almeno 5 milioni di dollari, mentre i appartamenti costano tra 350 mila e 650 mila dollari. Da ottobre comunque si sono riaffacciati i compratori, per cui si prevede un 2011 più positivo. Anche a Vail il mercato sta dando segnali di ripresa dopo il crollo degli anni scorsi (transazioni dimezzate in due anni), specie nell'area di Beaver Creek dove a ottobre le vendite sono aumentate del 35% rispetto al 2009. Nel comprensorio Vail-Beaver Creek il prezzo medio delle abitazioni va dai 320 mila dei monocalci a quasi 5 milioni di dollari. Lo sconto sul prezzo iniziale è del 10%, in calo rispetto al 15% del 2009. Anche per Vail gli operatori prevedono un recupero del 20% delle compravendite nel 2011.

bassi rispetto a località francesi più prestigiose come Courchevel, Meribel o Megève, dove i prezzi sono paragonabili a quelli delle carissime Courmayeur o Cortina italiane: gli chalet di maggior pregio toccano i 18 mila €/mq, mentre un monocale in centro o vicino agli impianti di risalita

non costa meno di 7 mila €/mq. Infine l'Austria. I prezzi più alti si registrano a Kitzbuhel: qui le case ristrutturate da poco o vicine agli impianti di risalita o comunque conviventi sulle piste più famose come la Streif quotano intorno ai 10 mila €/mq rispetto a un prezzo medio di 4.500-5.500 €/mq. In

questi anni, come nel resto d'Europa, anche a Kitzbuhel le case sono molto rincarate, ben il 70% negli ultimi dieci anni. Ora, causa crisi, si registra un eccesso di offerta, soprattutto seconde case, eccesso che ha inchiodato i prezzi ai valori di due anni fa. Reith e Aurach sono le due frazioni vicine a Kitzbuhel dove spesso cercano casa gli stranieri e ultimamente anche qui i soliti russi neomilionari stanno facendo crescere il mercato. La domanda più ricca punta su due tipologie di abitazioni: appartamenti nuovi ultra moderni e hi-tech, oppure le tipiche case tirolesi in legno e pietra, con un paio di secoli di vita alle spalle, che per la loro rarità costano sempre almeno un milione di euro (i più piccoli). Non manca comunque chi cerca la villa con piscina perché la località è amata d'inverno come d'estate, e in ogni caso si tratta sempre di una domanda piuttosto sofisticata, che non esita a investire almeno mezzo milione di euro pur di disporre di una casa con tutte le comodità di un'abitazione cittadina. (riproduzione riservata)

IL TEST SUI PRODOTTI DI VENETO BANCA

Durata 30 anni	Tipologia tasso	Parametro indicizzazione	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA								CRESCITA ELEVATA							
				Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*	Rate		Montanti		Durate		I.e.m.*		
				Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.			
Mutuotutto Benvenuto TV	Variabile	Euribor 6m/360 + 1,20%	393	497	27	179.061	1.504	360	0	4,94	503	26	181.038	1.172	360	0	4,65		
Jolly BCE**	Variabile	BCE + 2,30%	438	543	23	195.338	1.358	360	0	neg.	548	23	197.272	1.085	360	0	neg.		
Mutuotutto Sempre Sereno***	Variabile con Cap	Euribor 6m/360 + 1,89%	430	535	23	192.532	1.207	360	0	neg.	540	23	194.560	1.013	360	0	neg.		
Mutuotutto Benvenuto TF	Fisso	IRS 30 + 1,40%	518	518	0	186.493	0	360	0	=	518	0	186.493	0	360	0	=		

* Rispetto al Mutuotutto Benvenuto TF ** Con polizza «Mutuo Protetto» ***con polizza «Mutuo Protetto» - tasso Cap 5,75 %

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Tasso premio a chi arriva prima

Finanziamenti più vantaggiosi per i primi clienti delle nuove filiali di Veneto Banca. Più cari gli altri prodotti, a meno di accendere una polizza a protezione della rata

Una caratteristica delle piccole banche locali è quella di saper predisporre delle offerte su misura per la clientela, cosa che difficilmente gli istituti maggiori riescono a fare. Un discorso diverso merita, invece, Venetobanca: le sue dimensioni non le impediscono, infatti, di proporre, oltre a una interessante gamma standard, anche soluzioni interessanti e particolari. Ecco allora che la banca offre mutui specifici per i pensionati, per i cittadini rumeni interessati ad acquistare o ristrutturare casa in Romania o mutui destinati solo ai primi clienti delle agenzie di nuova apertura della banca.

DUELLO TRA MUTUI

tasso variabile puro destinato ai clienti di nuove filiali della banca; il secondo è il mutuo Jolly Bce, un altro tasso variabile puro, ma indicizzato al tasso per le operazioni di rifinanziamento della Banca centrale europea offerto a condizioni di favore se il mutuatario sottoscrive la polizza Mutuo Protetto. Segue Mutuotutto

Sempre Sereno, un prodotto indicizzato con tasso massimo Cap e, infine, Mutuotutto Benvenuto Tasso Fisso, un altro mutuo puro destinato ai clienti delle nuove filiali. I quattro prodotti sono stati testati sulla durata di 30 anni.

I risultati. La rata iniziale più conveniente è quella offerta dal Mutuotutto Benvenuto TV, seguita da quelle del Mutuotutto Sempre Sereno (+9,3%) e del Jolly Bce (+11,4%). Decisamente più alta risulta invece la rata

I mutui oggetto del confronto. Tra i mutui della banca, il primo selezionato è il Mutuotutto Benvenuto Tasso Variabile, un

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 30 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA		
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard	
Euribor 3m/360	1,260	3,228	0,786	3,368	0,821	
BCE	1,000	2,907	0,564	2,977	0,583	
IRS 30				3,290		

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

del Mutuotutto Benvenuto TF (+31,8%), anche se offerto a condizioni particolarmente favorevoli. Nello scenario di crescita moderata dei tassi Mutuotutto Benvenuto a tasso variabile rimane quello con la rata media più bassa, ma la sua versione a tasso fisso gli si avvicina molto, al punto da rimanere al di sotto delle oscillazioni negative del variabile (497+27=524 euro). Valutando il costo complessivo (il montante), la versione indicizzata conserva comunque la palma del più conveniente. Tra i due mutui sottoscritti nelle filia-

li a regime della banca, invece, il Sempre Sereno presenta un costo più contenuto (sia in termini di rata che di montante) con livelli di rischio allineati a quelli del Jolly Bce. Anche nello scenario di crescita elevata Mutuotutto Benvenuto a tasso variabile risulta nel complesso più economico del tasso fisso. Il suo vantaggio però si riduce rispetto alla condizione precedentemente testata e la sua rata diventa più spesso maggiore di quella fissa del competitor. Per gli altri due mutui si ripropongono le medesime considerazioni

fatte in precedenza, ma in questo caso i divari tra i due rimangono immutati.

Le conclusioni. In generale le condizioni offerte dalla banca ai primi clienti delle nuove agenzie risultano veramente competitive: tra i Mutuotutto Benvenuto la scelta tra la versione a tasso variabile e a tasso fisso non è semplice. A vantaggio del primo va annoverato un costo complessivo più contenuto (con un buon livello di efficienza), mentre a vantaggio del secondo va ricordata la rata sempre stabile nel tempo, spesso più bassa di quelle più negative del tasso variabile. Tra gli altri due mutui testati, il Jolly Bce presenta rate un poco più alte rispetto al Mutuotutto Sempre Sereno pur a fronte di una rischiosità simile. Quest'ultimo batte il primo anche sotto il profilo del costo complessivo, con montanti più bassi e medesimo livello di rischio.



PROGETICA