



Rassegna Stampa

OF Osservatorio Finanziario > 31 Marzo 2011



IMMOBILIARE /5 TIRELLI: "NON È PER DILETTANTI"



È la moda del momento: l'investimento in immobili all'estero. Soprattutto nei paesi emergenti. Ma è una buona idea? Of ha chiesto il parere di un esperto del settore Marco Tirelli, fondatore Tirelli & Partners, società di consulenza di Milano specializzata nella compravendita di residenze di lusso. Che ha offerto anche alcune alternative

STAMPA

A GRANDE
A PICCOLO

di: Michele Niglio
31 Marzo 2011

Altri Articoli

Immobiliare /1 È già il tempo di tornare al mattone

di Elisa Vanuetti

Immobiliare /2 I 12 mesi più a rischio per chi compra

di Elisa Vanuetti

Immobiliare /3 Breglia: "Il 2011 è partito bene"

di Mario Breglia

Immobiliare /4 Bruna: "Non è tutto oro..."

di Elisa Vanuetti

Immobiliare /5 Tirelli: "Non è per dilettanti"

di Michele Niglio

La banca? E' su facebook

di Mara Zubelli

La mia vita sulla nuvola

di Teo Baldosan

Gran Mutuo 0,99 di Cariparma

di Zara Stein

Conti Correnti. Gli ultimi nati

(seconda versione)

di Elisa Vanuetti

Tasso fisso o variabile. Un

lettore arrabbiato critica

l'informazione

Leggi anche:

[Immobiliare /1 È già il tempo di tornare al mattone](#)

[Immobiliare /2 I 12 mesi più a rischio per chi compra](#)

[Immobiliare /3 Breglia: "Il 2011 è partito bene"](#)

[Immobiliare /4 Bruna: "Non è tutto oro..."](#)

È uno dei maggiori esperti del settore. **Marco Tirelli** è fondatore **Tirelli & Partners**, società di consulenza di Milano specializzata nella compravendita di residenze di lusso. Of gli ha chiesto un parere sull'ultima moda: investire nell'immobiliare all'estero

Of: Si ritorna a investire nell'immobiliare. E si riparte dall'estero...

Tirelli: Mi lasci fare una precisazione...

Of: Prego...

Tirelli: Esistono due tipologie di acquirenti di immobili. La prima è costituita da coloro che comprano per uso personale, perché hanno intenzione di abitare. O come prima casa o per le vacanze, per un buon ritiro e così via. Per costoro non si può parlare di strategie di investimento in senso stretto.

Of: E perché no?

Tirelli: Se a queste persone si mostrano due soluzioni, una casa che piace, che soddisfa i loro fabbisogni abitativi e il gusto personale e l'altra più interessante in termini di possibilità di rivalutazione, ma valutata meno bella, quale pensa che in genere è la decisione di acquisto?

Of: La casa bella?

Tirelli: Esatto. Ed è giusto così. Per queste persone oggi il mercato italiano e internazionale offre soluzioni interessanti.



Of: E invece per chi è alla ricerca di una alternativa di investimento?

Tirelli: La situazione va gestita con estrema professionalità. Il dilettantismo è l'errore più frequente e più tragico di conseguenze negative.

Of: Ma mi scusi. Con un'oretta di aereo arrivo in Spagna e trovo offerte al 50% di sconto. Questi si chiamano affaroni! E i nostri connazionali stanno prendendo questo aereo...

Tirelli: Lei è così sicuro che il prezzo delle case spagnole abbia toccato il fondo? Chi, appena qualche settimana fa ha comprato al 75% del valore pre-crisi, ha già perso un terzo dell'investimento. E' così, o no?

Of: In effetti...

Tirelli: Vede, noi italiani non siamo abituati a gestire una situazione di eccesso di offerta, in Italia non c'è eccesso di offerta. E quindi non riusciamo a leggere bene la situazione in altre realtà, come appunto quella spagnola, dove l'offerta supera drammaticamente la domanda. I rischi in molte aree sono alti.

Of: Conclusione?

Tirelli: Dipende da investitore a investitore. Ma una soluzione da prendere in considerazione è sicuramente quella di puntare sui fondi di investimento immobiliare...

Of: ... no, i fondi di investimento... Ora ci si è messo anche il governo contro...

Tirelli: Ragioniamo. Ci sono tre diverse situazioni. Se sono un investitore "marginale" nel senso che non ho il capitale necessario per acquistare un immobile, ma credo nel mattone posso investire attraverso lo strumento del fondo immobiliare. In questo caso italiano.

Of: Invece...

Tirelli: Se sono un investitore con capacità di spesa un po' più alta ma non mi posso permettere di perdere il mio capitale allora di nuovo non dovrei investire direttamente nell'immobiliare se non per acquistare la casa in cui vivo. meglio acquistare dei fondi immobiliari magari accedendo anche a quelli internazionali.

Of: Terza situazione?

Tirelli: L'investimento diretto a fini speculativi (non di uso personale) è una attività economica e come tale ha benefici, ma anche rischi. anche in questo caso comunque è possibile vagliare strumenti di investimento indiretto nell'immobiliare che probabilmente se ben selezionati possono contenere il rischio diminuendo di poco il rendimento. Comunque, guardi le voglio raccontare quanto mi è successo qualche giorno fa. Viene da me un cliente che vuole investire in Cambogia.

Of: Cambogia?

Tirelli: E' un paese cosiddetto emergente. Oggi si compra ancora bene e fra qualche anno si venderà meglio.

Of: E lei?

Tirelli: L'ho sconsigliato.

Of: Be', come minimo ci ha rimesso le commissioni.

Tirelli: Ma se le cose andranno male, lui verrà da me, non andrà in Cambogia.

Of: Dove era l'errore?

Tirelli: Nella storia del cliente.

Of: Non aveva abbastanza soldi?

Tirelli: No, no li aveva. Non aveva una storia di investitore che potesse giustificare e supportare una scelta di questo tipo. L'acquisto di un immobile all'estero non può avere una finalità di trading di tipo speculativo, nel senso che va tenuto in debito conto la sua natura di investimento di lungo periodo, con tutti i vincoli che questo comporta. Tenga a mente: se vuole approfittare dell'attuale situazione dei mercati immobiliari e diversificare il suo portafoglio punti sui fondi: hanno track record interessanti