

# Riparte il ballo del mattone

di Christian Martino

«Le case per gli italiani esprimono valori culturali e simbolici che vanno oltre quelli monetari». L'indagine, appena pubblicata da Intesa Sanpaolo e dal Centro Luigi Einaudi sulla ricchezza degli italiani, fa chiaramente capire come le famiglie del

DALLA PRIMA

## Riparte il ballo del mattone

■ Diversamente è considerato "patrimonio", quindi "ricchezza", anche se, sempre più frequentemente la percezione di valore del proprietario è sensibilmente diversa rispetto alla realtà di mercato. Questo aspetto è molto evidente nei grandi patrimoni nei quali l'assenza di ricorso alla liquidazione dei beni per far fronte a necessità di spesa corrente, ha portato ad accumulare negli anni, talvolta secoli, proprietà immobiliari che al momento dell'acquisizione rispondevano a bisogni d'uso, erano per così dire funzionali alla vita del tempo,

nostro Paese continuano a voler investire nel mattone, nonostante sia considerato in generale uno degli asset finanziari più illiquidi sul mercato nazionale, con l'esclusione di alcune rare eccezioni. In Italia gli investimenti in immobili sono pari a 1,7 volte la ricchezza disponibile in forma liquida o investita sui mercati mobiliari o in assicurazioni. In questo contesto, aggiungere altri asset immobiliari, nei portafogli degli italiani non è facile, non fosse altro perché l'86,1% degli intervistati è già proprietario di una casa. In Francia sono proprietari della loro abitazione solo il 65% dei francesi e in Germania il 52% dei tedeschi.

Eppure oggi, con i tassi sui mutui ai minimi storici e con gli investimenti fi-

ma che successivamente sono stati superati, sostituiti da nuovi. L'eccesso di immobili in portafoglio ha raggiunto in diversi casi soglie di attenzione rispetto all'equilibrio generale del patrimonio oggi disponibile. Come sottolinea Andrea Ragaini, vice direttore generale di Banca Generali, l'offerta immobiliare in Italia, in particolare di abitazioni, è tre volte superiore alla domanda, in un contesto in cui i prezzi continuano a scendere (-20% dal 2011). L'Italia, escluse alcune città, è l'unico Paese europeo in cui i prezzi delle case sono ai minimi storici. Anche la Grecia, colpita dalla grave crisi che tutti conosciamo, quest'anno ha recuperato il 3% dai minimi. L'abbondante offerta di case, l'aspettativa nella ripresa dei prezzi e la presenza di tassi d'interesse molto bassi per finanziare l'acquisto, potrebbero far sembrare appetibile l'investimento nel mattone. Ma occorre farsi due conti, va-

lutare i costi complessivi e soprattutto distinguere se l'acquisto è di una prima o di una seconda casa. Ci sono differenze importanti legate alla normativa fiscale. A parità di prezzo d'acquisto di una abitazione, le imposte applicate con l'opzione seconda casa sono più che doppie rispetto all'opzione prima casa, a cui vanno aggiunte Imu e Tasi che la prima casa non prevede. In Italia, come ricorda Ragaini, la redditività annua lorda di un'abitazione è mediamente del 5,9%, ma se consideriamo la redditività annua netta difficilmente superiamo il 3%. A Milano siamo intorno al 2,9%, a Roma 2,6%. La redditività annua lorda di un ufficio è del 7,5%, del 8,9% per un negozio, del 6,1% per un box.

Oggi, sul mercato, i mutui a tasso fisso o variabile sono un affare. Ma se si guarda alla casa come investimento non sempre basta un mutuo basso a giustificare l'acquisto. — Ch. Ma.

» pag 3

