

<http://www.ilsole24ore.com/>

Immobiliare, quella passione un po' insana degli italiani per il mattone (che ha ridotto il portafoglio di 51 miliardi in un anno)

di [Alessandro Franzi](#) 17 dicembre 2013 [Commenti \(7\)](#)

Se la ricchezza netta degli italiani è scesa in questi anni, a causa della crisi finanziaria ed economica, il nostro Paese resta fra quelli che si affidano di più al mattone, soprattutto nel panorama europeo. Proprio gli effetti della crisi, però, stanno mostrando anche tutti i rischi che, secondo i consulenti finanziari, sono nascosti dietro questa scelta tradizionale di investimento: i risparmi 'messi' negli immobili restano alti, ma il valore delle case è in costante crescita. Dunque, è consigliabile diversificare.

Nel 2012, dice l'ultimo rapporto della Banca d'Italia sulla ricchezza delle famiglie italiane, le attività reali come appunto gli immobili sono diminuite del 3,5% rispetto al 2011 nel portafoglio degli italiani anche per il calo dei prezzi delle abitazioni, contro un 4,5% di aumento delle attività finanziarie. Dati che contribuiscono a spiegare il calo di 51 miliardi di euro della ricchezza netta complessiva in soli dodici mesi a prezzi correnti (-0,6), tuttavia alla fine dello scorso anno l'84% dei 5.768 miliardi di euro di attività reali era rappresentato proprio dalle abitazioni, insieme a un quasi 6% di immobili non residenziali: 4.800 miliardi di euro che in media sono 200mila euro a famiglia, pur essendo ancora in diminuzione il trend del valore nominale delle case.

Sul fronte delle passività finanziarie, il 43% del totale a livello italiano è rappresentato proprio dai mutui per l'acquisto di una casa. Un'esposizione di 380 miliardi di euro, insomma, in calo dello 0,4% rispetto al 2011, mentre il 14,9% di passività è collegato ai crediti per il consumo e l'11,2% ai debiti commerciali.

Il rapporto fra attività reali e reddito disponibile lordo in Italia, segnala inoltre Bankitalia, è pari a 5,5, inferiore soltanto a quello delle famiglie francesi. Basti pensare che nel 2012 (numeri di Scenari Immobiliari) gli italiani possedevano 29 milioni di abitazioni e nel 79% dei casi a viverci erano i proprietari, avvicinati solo dalla Spagna: in Gran Bretagna era il 69% su 27 milioni di alloggi, negli Usa il 66% su 132 milioni, in Francia il 58% su 31 milioni, in Germania il 42% su 40 milioni. Una strategia corretta?

"In un'ottica di private banking, la componente immobiliare - osserva Corrado Latini, promotore finanziario di Banca Fideuram - è salutare, ma quando si esagera è controproducente". Un esempio pratico può far capire il rischio: "L'inquilino non paga l'affitto o la tassazione aumenta oppure occorre fare dei lavori? Per trovare le risorse - spiega Latini - andiamo a prenderle da un'altra parte". Quindi, la liquidità delle famiglie si assottiglia per mantenere intatto quel bene su cui si era investito proprio per salvaguardare i risparmi. Secondo il consulente finanziario, c'è anche "un altro problema: il ribasso dei

tassi è finito, dunque il mutuo inciderà sempre di più sulle case, soprattutto a partire dalle seconde e terze". Da qui, il suggerimento a diversificare gli investimenti al di là dello "stretto necessario" (leggi, prima abitazione) e di "considerare quello immobiliare un mercato come un altro".

"Purtroppo per gli immobili la vedo ancora grigia, c'è ancora un forte calo dovuto alla crisi finanziaria e quello che mi aspetto - concorda Carlo Gentili, ad di Nextam Partners sgr - è che ci sarà una fase di rialzo dei tassi, che farà di nuovo male alle case: non credo infatti che la flessione del mercato proseguirà per mesi ma durerà a lungo". Secondo Gentili, occorrono però alcune condizioni essenziali per spingere i risparmiatori italiani a diversificare in maniera decisa. "Gli italiani hanno sempre pensato che la casa fosse un rifugio intoccabile, ma oggi capiscono che i rendimenti non sono adeguati, il ritorno è inesistente e potevano capirlo già nel 2008-2009 - è il suo ragionamento -. Quel che serve è che dovrebbe crescere, anche di qualità, il mercato azionario, che oggi offre ancora poco. E poi bisogna provincializzare il paese". Gentili è sicuro che la "pressione fiscale farà comunque cambiare idea" ai risparmiatori italiani, come accaduto per esempio in Francia e in Gran Bretagna, dove i "benefici sono solo sulla prima casa".

©RIPRODUZIONE RISERVATA