

L'incoerenza degli italiani sul mattone

di **Marco lo Conte**

Gli italiani, si sa, amano il mattone. Oltre il 76% delle famiglie possiede l'abitazione in cui vive, quota che aumenta con l'avanzare dell'età: tra gli over 65 la percentuale sale all'83,4%, secondo l'Indagine 2018 sul Risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani, realizzata da Banca Intesa Sanpaolo e [Centro Einaudi](#), che sottolinea come il 26,2% dei risparmiatori più anziani è proprietario anche di altri immobili. Per molti è una ricchezza, soprattutto psicologica, che tuttavia non (sempre) si traduce in una ricchezza economica: sono 520mila gli immobili di proprietà dei privati invenduti, secondo una recente indagine di Banca d'Italia. Una fetta di mercato che fa da cuscinetto all'incontro di domanda e offerta e di fatto non traduce in aumento dei prezzi la ripresa delle compravendite. Se si aggiungono le incertezze sulla situazione economica finanziaria italiana e quelle internazionali, complice una deglobalizzazione che procede a colpi di dazi incrociati, è facile comprendere perché il mattone resti debole.

Eppure i segnali di ripresa non mancano: da inizio anno si registra un aumento delle compravendite del 5,6%, con 573mila, secondo le stime del Terzo Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma. Ma i prezzi sono scesi mediamente dello 0,9%. Un dato medio (è il caso di sottolinearlo?), che mette insieme la stagnazione di molte aree e qualche picco positivo in altre. Per oltre mezzo milione di famiglie, mantenere - anche fiscalmente - un appartamento inutilizzato è un grosso cruccio. La sfida, da decenni, è di trasferire questa ricchezza immobile e di fatto virtuale in ricchezza liquida per i proprietari. Ma banche e consulenti finanziari conoscono bene le resistenze di questi

soggetti quanto le proposte di acquisto non sono in linea con le aspettative. Tema molto scottante, soprattutto per i proprietari più anziani. Eppure, ci sono 2 eppure: la percezione riguardo il mattone è ai massimi dal 2011 e in costante ascesa: il 68,7% degli italiani ritiene che si tratti di un investimento sicuro; l'Indagine di Intesa Sanpaolo e [Centro Einaudi](#) riferisce che solo il 15,2% dei proprietari si dichiara disponibile a vendere la casa per vivere meglio. Un'incoerenza tutta italiana, che i bravi consulenti provano a scalfire da diverso tempo. Con gran fatica.

