

Rischi sottostimati dagli «entusiasti»

Il mattone è illiquido e cambia i portafogli
Attenti ai tassi dei mutui

■ «La crisi ci ha insegnato quali sono i rischi dell'investimento immobiliare, ma non sembra aver mutato i giudizi più collegati a quell'insieme di valori per i quali alle famiglie italiane, in definitiva, piace vivere in una casa di proprietà. In 16 anni, prima la bassa crescita dell'economia, poi la recessione, i problemi di liquidità, l'invecchiamento della popolazione non hanno mutato questa costante tipicamente italiana: segno che la proprietà dell'immobile in cui si abita incarna per le famiglie italiane un coacervo di valori che vanno al di là di quelli economici». Così scrive il rapporto 2016 sul risparmio degli italiani di Intesa Sanpaolo e [Centro Einaudi](#). In realtà il quadro della valutazione dell'investimento immobiliare da parte delle famiglie è molto complesso. Dal 2000 cresce chi vive in un'abitazione di proprietà della famiglia: nel 2016 il dato supera l'80%, ai massimi. Ma la soddisfazione per l'investimento cala: chi si dichiara «molto soddisfatto» prima della crisi era il 60% del campione, nel 2016 è meno del 25%. Chi non è più «molto soddisfatto» allarga però l'area degli «abbastanza soddi-

sfatti»: i giudizi positivi, al 94% nel 2000, restano ancora all'80%. Forse perché solo il 17,4% delle famiglie ha un mutuo da rimborsare, quota stabile nell'ultimo quindicennio. La casa rimane l'unico motivo per il quale le famiglie decidono di indebitarsi.

Qualche schizofrenia però emerge dal calo percepito del valore degli immobili di proprietà. Le famiglie credono che i valori delle case siano crollati del 17,8%, ma l'effettiva variazione di prezzo degli immobili usati tra il 2014 e il 2015 è di poco inferiore al 3%. Una discesa che continua ma che è in rallentamento, secondo le rilevazioni del primo semestre di quest'anno. Eppure nonostante questa percezione esasperata del calo dei prezzi molti continuano a credere che il mattone resti l'investimento «più sicuro»: se nel 2007 lo era per l'83%, oggi lo è ancora per il 60% circa. Non solo: se nel 2007 il mattone era «il migliore investimento possibile» per il 68%, oggi lo è per il 40%. Aumenta però chi percepisce l'illiquidità del mattone (dal 25% circa rispetto al 14,7% del 2007) e chi dichiara di sentire più pesante il carico fiscale.

In realtà spesso chi investe nel

mattone sottostima alcuni problemi. L'aumento degli investimenti in immobili «può essere sostenibile in un regime di tassi pari a zero, che facilitano il ricorso all'indebitamento», spiega il rapporto, perché «in più della metà dei casi le case vengono acquistate sottoscrivendo anche un mutuo: l'investimento aggiunge il vincolo di rimborso ai bilanci futuri». Non a caso Plus24 da mesi sottolinea le scelte sul fronte dei mutui evidenziando i rischi dei tassi variabili puri. Occorre poi «la consapevolezza che gli investimenti reali non sono liquidi come quelli finanziari». Comprare casa «è una mossa che determina nei portafogli un aumento della concentrazione di una *asset class* in una quantità pari al 30 o 50% in una sola volta. Non ci si muove a piccoli passi: si salta un fosso, si cambia natura e struttura dell'intero portafoglio senza mezze misure». Sono mosse non facilmente reversibili: «Se ci si pente di un investimento finanziario, lo si cambia. Se ci si pente di un investimento reale, non è la stessa cosa. Sono preparati i futuri potenziali acquirenti delle case?», è la domanda. — **N. B.**

