

La casa è un asset illiquido

La casa degli italiani è un asset illiquido

di **Christian Martino**

Il tasso fisso non è mai stato così basso. Oggi per chi vuole comprare una casa o un immobile c'è la possibilità di finanziarsi in banca pagando in 20 anni in media l'1,5% di interessi compreso lo spread aggiuntivo applicato dagli istituti di credito. Uno scenario molto favorevole per i risparmiatori che però non si sta traducendo, in chiave di investimento, in una decisa corsa all'acquisto. Il mutuo resta lo strumento utilizzato soprattutto da chi ha bisogno di comprare una prima casa o di fare una surroga.

Come mai gli italiani non sfruttano questa finestra favorevole?

La prima risposta arriva dal fatto che il mattone italiano è diventato in questi anni un asset spesso illiquido. E la cosa più preoccupante è che questo asset rappresenta l'80% del patrimonio investito dalle famiglie del nostro Paese. Superiamo abbondantemente i 6 mila miliardi di euro. In Italia ci sono attualmente 1,5 milioni di abitazioni in vendita contro 1,4 milioni negli Stati Uniti, ma da noi vivono 60 milioni di persone mentre oltre oceano ci sono 330 milioni di residenti. Nel nostro Paese su tre case offerte in vendita se ne cede una in circa sette mesi e mezzo, mentre negli Usa una casa si vende in meno di 60 giorni. Inoltre l'illiquidità del mercato immobiliare è legata anche al fatto che ci sono sempre meno acquirenti: il 73% della popolazione è già proprietaria di abitazioni e i due terzi dei millennials non desidera vivere in case di proprietà. [Emanuele Caniggia](#) amministratore delegato di [DeA Capital Real Estate](#) [Sgr](#) ricorda che se circa l'80% delle famiglie italiane è proprietaria della casa in cui vive, in Germania avviene esattamente l'opposto. I tedeschi vivono in affitto. Il nostro è un retaggio del passato.

■ L'Italia viene da una storia con inflazione a due cifre dove l'investimento in immobili si rivalutava da solo. Inoltre come sottolinea Franco Dentella, responsabile wealth management di Banca Generali, la normativa italiana non agevola l'acquisto d'immobili finalizzato all'investimento. Si pensi solo ai costi da sostenere per l'acquisto di un'abitazione. Immaginiamo per semplicità un'abitazione del valore di 200 mila euro e con rendita catastale di mille euro dalla quale ottenere un reddi-

to di locazione. Le imposte vanno da un minimo di 11.500 euro ad un massimo di circa 21.000 a seconda della qualifica del venditore, mentre per la prima casa le imposte vanno da un minimo di 2.400 ad un massimo di circa 9 mila euro. In più, non sono ammesse detrazioni delle spese notarili, previste invece al 30% per la prima casa, così come è applicata un'imposta sostitutiva di 2 mila euro per il mutuo, il cui importo è invece di 500 euro per la prima casa. Non basta perciò un anno di reddito da locazione per coprire i costi sostenuti. Vanno poi considerare le "commissioni di gestione", quali l'Imu e la Tasi, e l'eventuale imposta sostitutiva del 20% sulle ipotetiche plusvalenze ove si decidesse di vendere entro 5 anni dall'acquisto. A ciò si aggiungono poi i costi per manutenzione straordinaria. L'investimento nel "mattone" non è stato poi un buon affare neanche per chi, in questi ultimi anni, ha cercato una alternativa nei fondi immobiliari, risultati spesso "opachi". Quindi occorre muoversi con prudenza, rivolgendosi a esperti specializzati. Come ricorda Caniggia su 500 mila transazioni immobiliari in Italia ogni anno, oltre il 70% di queste avviene in autonomia senza l'intervento neanche di un'agenzia immobiliare. Un fai da te pericolosissimo. L'improvvisazione non è mai una buona idea e non permette di cogliere le opportunità interessanti del mercato, anche all'estero. Come ricorda Dentella, oltre confine, negli ultimi vent'anni, l'investimento nel principale indice immobiliare americano acquistabile con una gestione avrebbe offerto un rendimento del 500%, mentre l'investimento immobiliare a seguito dell'acquisto di una casa avrebbe permesso di ottenere un rendimento del 210% tra crescita del prezzo del bene e canoni di locazione. Ritorni che sono ormai solo un lontano ricordo per molti italiani.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

