

PROFONDO ITALIA

Seconde case, passione in crisi

di Dario Di Vico

a pagina 23

La crisi della seconda casa

L'investimento in immobili non è più il bene rifugio per eccellenza. È difficile vendere e pesano le tasse

di Dario Di Vico

Il premier Matteo Renzi ha parlato addirittura di un «moloch» del risparmio privato e il Censis ha documentato il carattere prettamente difensivo delle scelte di 10 milioni di italiani che riescono ad accantonare soldi. Ma nel rapporto tra le famiglie italiane e il risparmio c'è una discontinuità profonda con la quale toccherà fare i conti e riguarda il mattone. Conviene dirlo con le parole di Luca Dondi, managing director di Nomisma: «Il nuovo contesto del mercato immobiliare deve portare a un'ampia riflessione sulla presunta capacità difensiva dell'investimento in immobili».

In soldoni se in passato comprare la seconda o terza casa era parso alla maggioranza degli italiani il modo migliore per valorizzare i risparmi non è più così. Perché molte di quelle abitazioni rischiano di non essere liquidabili, di diventare un monumento del risparmio incagliato. Riepiloga il professor Pier Marco Ferraresi, che ha curato la recente indagine sul risparmio Centro Einaudi-Intesa Sanpaolo: «L'investimento in immobili risponde a valori che vanno al di là dell'ottimizzazione finanziaria, evoca stabilità, trasmissione ai figli. Il mattone finora non ha mai tradito, non c'è stata in Italia mai una vera bolla e di conseguenza più dell'80% dei risparmiatori è ancora soddisfatto dell'investimento fatto».

L'impressione però è che questo orientamento popolare

corrisponda a una visione del mercato pre recessione, magari avvalorata dal carattere volatile di tutto ciò che è finanza. Il mercato immobiliare italiano però vive di 480 mila transazioni l'anno, la metà delle compravendite rispetto a 8 anni fa. È auspicio di tutti che ricomincino gli affari (e i dati sui nuovi mutui autorizzano in verità qualche speranza) ma non si tornerà mai più a livelli pre crisi e il mercato sarà estremamente selettivo. Tradotto vuol dire che molti degli investimenti operati in passato dalle famiglie rischiano di essere poco liquidabili. E le seconde case al mare o in montagna in località che per qualche motivo hanno subito un declassamento turistico sono a maggior rischio.

Facciamo un passo indietro e vediamo le dimensioni del fenomeno. I 25 milioni di famiglie italiane possiedono 35 milioni di unità abitative, ergo ci sono 10 milioni di seconde case. Quanto valgono? Secondo Nomisma tutto il patrimonio si può pesare in 5.800 miliardi di euro e di conseguenza le case oltre la prima valgono circa 1.500 miliardi ma ovviamente solo nella misura in cui il mercato sia in grado di assorbirle.

Per farla breve si tratta di un valore teorico perché tutto dipende dall'attrattiva: nelle grandi città — dove è ubicata buona parte delle seconde case — la possibilità di vendita è maggiore, cala nelle città di provincia e si riduce di molto nelle località turistiche che non siamo di prima fascia.

«Ci vuole la consapevolezza che non esiste più il bene rifugio con solidità e garanzie si-

cure. Questo vale per le famiglie ma anche per le banche che si sono esposte e oggi si trovano nei bilanci 300 miliardi di crediti immobiliari deteriorati che per la verità sono in prevalenza in portafoglio alle imprese» dice Dondi. E mette in guardia dal rischio che una ripresa del mercato, pur da auspicare, non consideri le novità intervenute e si muova con logiche vecchie e, a questo punto, miopi. Non bisogna dimenticare, infatti, che oltre ad avere problemi di collocazione le seconde case hanno conosciuto un inasprimento della tassazione e hanno bisogno, specie se in montagna o vicine al mare, di una manutenzione frequente.

Secondo i dati dell'Ance le famiglie cominciano a rendersi pian piano conto di questa discontinuità. Tra coloro che hanno comprato nel biennio 2013-14 l'abitazione principale sventa con l'82,1% dei casi mentre l'acquisto di una casa per le vacanze è solo il 9,2% e il mattone come puro investimento finanziario ha sedotto solo il 3,2%. Anche il flusso dei mutui concessi per seconde case è sceso dal 7% del 2005 al 2,9% del 2015.

A raffreddare gli entusiasmi più che la consapevolezza di cui parlava Dondi è intervenuto l'aumento di Imu e Tasi che dal 2011 al 2014 è stato del 143,5% (dati Ance). Su una casa data in affitto a Roma a un canone di 4.800 euro l'anno se ne arriva a pagare circa 2 mila di tasse (il 40%). L'aumento della morosità ha contribuito a diradare ancora di più gli investitori. «Nel passato era stato considerato un investimento con un rischio molto limitato che garantiva una rendita stabile per integrare il reddito da

pensione o da lavoro, da alcuni anni non è più così» dicono all'Ance.

È chiaro che stiamo parlando di mutamenti epocali nella cultura del risparmiatore italiano e i tempi dell'adattamento saranno lunghi, ma per una porzione significativa del ceto medio che ha risparmiato e che oggi si trova a possedere un bene, che da una parte rischia di non essere liquidabile e dall'altro è fonte di continui esborsi, è quasi un incubo. Ci vorrebbe un mercato efficiente che magari correggesse qualche esagerazione del passato ma assorbisse le case messe in vendita.

«L'immobiliare in passato è stato il bancomat di immobiliari e costruttori — dice Leopoldo Freyrie, presidente del Consiglio nazionale degli architetti — ora non è più così e bisogna imparare a far fronte a una domanda selettiva. Il mercato si segmenterà, giovani che cercheranno case con metrature contenute per la loro prima casa o pensionati che avranno altre esigenze. Sperimentaremo anche forme di sharing».

In contemporanea però bisognerà fare i conti con l'invecchiamento del patrimonio esistente: le stime dicono che 3/4 degli edifici (8 milioni), quelli costruiti tra il '45 e il 1980, sono a fine vita ed è un problema non da poco. La verità è che la presunta ricchezza immobiliare degli italiani, quella che nel marzo 2013 mosse addirittura un polemico report della Bundesbank, è sempre meno reale. E prima lo si capirà meglio sarà.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I costruttori

«Nel passato le unità abitative garantivano una rendita stabile. Da anni non è più così»

PROFONDO ITALIA

Il dossier

● Secondo il dato più aggiornato in Italia ci sono 25 milioni di famiglie che, insieme, possiedono circa 35 milioni di unità abitative

● Questo vuol dire che sono circa 10 milioni le unità considerate «seconda casa»

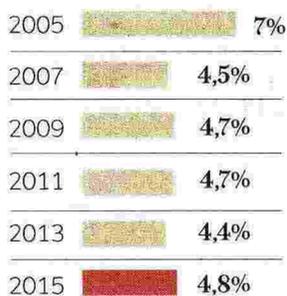
● Per Nomisma il patrimonio immobiliare italiano si può stimare in 5.800 miliardi di euro

● Fatte le proporzioni vuol dire che il valore delle seconde case si aggira attorno ai 1.500 miliardi

I dati

Come va il mercato

(la quota di famiglie che hanno comprato un'abitazione)



Il principale utilizzo dell'immobile acquistato

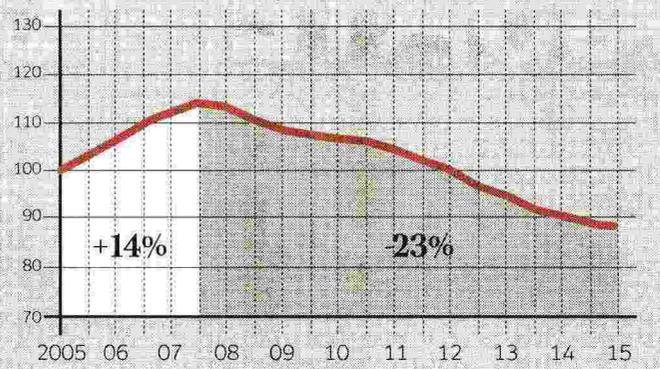
(si comprano meno seconde case)



L'evoluzione dei prezzi degli immobili

(fatto 100 il valore del 2005)

Media 13 città



Fonte: elaborazione Ance - indagini 2015 su sei grandi città; Nomisma

CORRIERE DELLA SERA



La crisi della seconda casa

