



IL MATTONE
BATTE TUTTI
GLI ALTRI
STRUMENTI
DI RISPARMIO
E IL MOMENTO
ORA È DAVVERO
QUELLO GIUSTO

UNA CASA IN... CASSAFORTE NONOSTANTE LA RECESSIONE NON TRADISCE IL RISPARMIO

C'è un domani per il mattone-cassaforte. Intendo dire: la bufera che abbiamo alle spalle continua a confermare - in prospettiva - l'investimento immobiliare come il più solido, sulla lunga distanza, rispetto ai "birilli" dei prodotti finanziari che la crisi si è incaricata di tosarne?

Domanda quasi retorica, verrebbe da dire, visto che si scrive su una rivista di costruttori. Ma, visto che la sfera di cristallo non è in dote a chi scrive, ci si deve limitare a vedere com'è andata negli anni passati, tentando, questo sì, un minimo di valutazione sul domani. Con tutte le avvertenze del caso, naturalmente.

Partiamo da un confronto costruito sui dati. Prendiamo il periodo di riferimento 2002-2010: un periodo di otto anni che ha dentro periodi di spolvero per il mattone, ma anche per gli altri classici strumenti di investimento.

Il crac del settembre 2001 è quindi alle spalle. Le Borse dal 2002 hanno quindi già di loro "purgato" prima lo scoppio della net-economy e quindi perso ulteriormente qualcosa dopo l'attacco alle Torri Gemelle.

Il mercato immobiliare, da parte sua, stava passando un momento di sostanziale calma, lontano da qualche eccesso che si

L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare per essere concreta deve tenere conto della resa nel tempo. Per questo motivo Gianni Bonfadini, responsabile del servizio economia del Giornale di Brescia, ha delineato un quadro nel quale si tiene conto del capital gain, ovvero del margine su vendita di un immobile nel lungo periodo, confrontandolo con altri prodotti finanziari.

sarebbe avuto solo qualche anno dopo.

Ebbene, se si prendono a riferimento gli ultimi 8 anni, possiamo dire che il mattone ha battuto un po' tutti: Borsa e titoli di Stato. Fra affitti e capital gain si arriva a segnare un +57%, con Borsa e titoli di Stato sotto il 30%.

L'elaborazione non è mia: è di CorriereEconomia che ha fatto queste analisi prendendo l'andamento dei prezzi nelle maggiori 12 città italiane. Una considerazione

si impone subito: in quel 57% di incremento medio a livello nazionale, la stragrande parte è da ascrivere al capital gain, e quindi al guadagno che un investitore avrebbe realizzato se avesse acquistato casa nel 2002 e l'avesse poi rivenduta lo scorso anno.

I conti che CorriereEconomia mette insieme sono un po' questi. Fatto 100 il dato di partenza nel 2002, il mattone arriva a 180 lo scorso anno.

La Borsa si ferma a 126 dopo aver toccato quota 196 nel 2006, precipitata a 106 nel 2008 (crac Lehman) e quindi risalita, come detto, a 126 alla fine dello scorso anno. Fanno un pochino meglio i Btp che chiudono a 130 e infine, un dato da considerare, si valuti che l'inflazione, fatto sempre 100 nel 2002, era arrivata a 116 a fine 2010.

Il mattone, secondo questo studio, dunque, da 100 sale a 180 per poi scendere a 157 dopo aver pagato le tasse su un ipotetico affitto.

Ora, al di là ed oltre una valutazione che può ritoccare di qualche punto percentuale in su o in giù i dati, quello che appare sostanzialmente convincente è che, ad oggi, il mattone ha garantito il capitale e anche un discreto margine di guadagno. Ripetiamo:

SE SI PRENDONO
A RIFERIMENTO
GLI ULTIMI 8 ANNI,
POSSIAMO DIRE
CHE GLI IMMOBILI
HANNO BATTUTO
UN PO' TUTTI:
BORSA E BOT



per la gran parte dovuto ad un eventuale capital gain, perchè per quanto riguarda gli affitti qui siamo su margini di ritorno decisamente più contenuti oscillando - e stiamo parlando di grandi città - fra il 3,8%-5%. Il caso più emblematico, da questo punto di vista, è Roma che negli 8 anni considerati ha visto i prezzi salire del 74% con gli affitti calmierarsi al 22%; Milano ha fatto segnare +33% nei prezzi e +16% negli affitti.

Adesso si tratta di valutare come potrà muoversi il mercato nei prossimi anni. A breve-brevissimo le valutazioni le possono trarre un po' tutti: si è stabili, qualcuno sostiene esserci qualche refolo di ripresa ma si affretta subito ad aggiungere "debole". Un timido accenno di debole ripresa: non si

saprebbe come altrimenti trovare un formula che diversamente dica che c'è calma.

Un po' più in là, e quindi immaginando un orizzonte di almeno 7 anni, qualche cosa interessante potrebbe accadere per chi volesse investire nel mattone.

Anzitutto ci sono i prezzi dell'oggi. Dopo alcune follie degli anni passati, le quotazioni si sono assestate. E comunque sia: oggi i prezzi sono sicuramente più bassi di due anni fa il che renderebbe più conveniente anche acquistare in funzione di un possibile investimento da affitto. Mi rendo conto che, nel dire questo, affermo una mezza bestemmia visto che, come detto sopra, l'affitto non è poi così remunerativo. Ma qui potrebbe venire in aiuto la cedolare secca.

Dopo anni ed anni dovremmo essere al dunque. Due fasce: 21% per l'affitto libero e 19% per quello a canone concordato.

Non è male dal punto di vista dell'investitore. C'è un solo pericolo aggiuntivo: che dopo aver introdotta la cedolare secca si reintroducano (più o meno surrettiziamente) nuove tasse. Dal 2014 avremo l'Imu che assorbirà l'Ici attuale.

Si tratterà di vedere se le dichiarazioni oggi tranquillizzanti della politica circa un calo della tassazione troveranno conferma: e non basterà valutare solo l'incidenza percentuale dell'aliquota, bisognerà vedere se, ad esempio, resterà invariata la base di calcolo.

Gianni Bonfadini

