

Le granitiche convinzioni sul mattone

Marco lo Conte

Soltanto nei momenti più bui del mercato immobiliare l'affezione degli italiani per il mattone si è incrinata. C'è voluta una riduzione dei volumi vicina al 40% e un calo a doppia cifra percentuale dei prezzi per scalfire, almeno provvisoriamente, la convinzione secondo cui l'investimento nel mattone è preferibile rispetto a quello mobiliare. E quando una percezione è così forte, i dati passano in secondo piano: come il censimento Bankitalia di 525mila appartamenti vuoti e invenduti o i dati di *performance* della gestione del risparmio. Uno tra tutti: negli ultimi 12 mesi la media dei fondi comuni bilanciati è cresciuta del 5 per cento.

Le ragioni sono note: l'immobiliare ha dalla sua la

fisicità dell'*asset*, a differenza degli investimenti finanziari, e inoltre rappresenta il "santuario" della famiglia: nulla di più radicato a tradizionale nello spirito italico. È bastato un accenno di ripresa a dar vigore al settore immobiliare, con una crescita (sensibile) delle

transazioni, una riduzione (meno accentuata) dei tempi di compravendita, una pressione — appena percepibile — sui prezzi.

Com'è evidente il tema si presta a innumerevoli esercitazioni ed elaborazioni statistiche. L'ultima in ordine di tempo quella pubblicata nell'indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani 2017, a cura del [Centro Einaudi](#) e di Intesa Sanpaolo. I ricercatori si sono esercitati su un'ipotesi molto diffusa: quella di utilizzare a fini previdenziali l'immobile di proprietà. L'elaborazione

considera che poco meno del 20% degli intervistati sarebbe disposto a vendere la propria casa per vivere meglio (il 35,5 per cento lo farebbe "in caso di estrema necessità"). Convertita in rendita questa liquidità, è possibile desumere dall'elaborazione un tasso di sostituzione al pensionamento pari a circa il 10% dell'ultimo reddito.

Un obiettivo confrontabile con quanto uno strumento specifico come un fondo pensione può ottenere: un impiegato di 36 anni al lavoro da 15 anni che guadagna 1.500 euro netti al mese aderendo a un comparto bilanciato (azioni non più del 30%) con Tfr e 1% di contributo volontario, va incontro a una pensione complementare pari al 16,2% dell'ultimo stipendio. Ognuno faccia una valutazione sul proprio profilo: senza pretendere però di scalfire le granitiche convinzioni sul mattone.

