

**Strategie** Dal 1985 le case di lusso si sono rivalutate a Milano del 55% più della media di mercato, a Roma del 43%

## Investimenti Il mattone resta al top

Portafogli già con molti immobili, ma per i Paperoni sono ancora una grande tentazione

DI GINO PAGLIUCA

**I**l mattone rappresenta oltre la metà della ricchezza delle famiglie; nell'ultima indagine della Banca d'Italia il patrimonio in abitazioni è stimato in 5 mila miliardi di euro su un totale di 8.640, il 57,9% del totale. Se è ovvio che le famiglie più patrimonializzate siano anche quelle che dispongono di più risparmio immobiliare, appaiono assai meno scontati i risultati dello studio condotto dall'Aipb sul profilo e le strategie di investimento delle famiglie in possesso di risparmi superiori a mezzo milione di euro e quindi potenziali utilizzatrici dei servizi di private banking.

### I numeri

I dati dicono che il 97% di queste famiglie possiede la prima casa, con una quota quindi di circa 20 punti superiore alla media nazionale; l'80% una seconda abitazione utilizzata direttamente, il 67% altri immobili residenziali e il 45% immobili non residenziali. Eppure, e qui c'è la sorpresa, nonostante questa ampia disponibilità di immobili e nonostante l'inasprimento delle imposte e la congiuntura negativa per il mattone, le case rimangono un obiettivo di investimento su cui le famiglie benestanti puntano, anche perché evi-

dentemente possono evitare l'ostacolo maggiore che oggi si frappone tra l'intenzione di comprare e l'acquisto vero e proprio, cioè l'ottenimento di un mutuo.

Dicono infatti i dati di Aipb che nell'indicare gli obiettivi privilegiati di investimento nel 2012 la clientela private punta sul mattone nel 44% dei casi (sette punti in più rispetto agli strumenti finanziari) e che la quota è aumentata negli ultimi due anni: nel 2010 la casa raccoglieva il 42% delle preferenze contro il 41% del finanziario; nel 2011 il gap si era allargato a 4 punti, 42 contro 38. Restringendo l'analisi alle famiglie con oltre due milioni di patrimonio cresce ancora la popolarità dell'immobiliare: 46% contro 34% del finanziario e anche in questo caso si è assistito a un netto ampliamento della forbice: due anni fa infatti i dati erano 41% contro 38%; nel 2011 40% contro 36%.

L'effetto Imu quindi su queste famiglie si sta facendo sentire meno del previsto. D'altro canto si tratta di un prelievo patrimoniale che, facendo una media di larga massa nelle maggiori città, pesa dallo 0,1 allo 0,3% sul valore effettivo dell'immobile se questo è una prima casa, e che oscilla dallo 0,4 allo 0,6% sulle seconde case: chi crede nel mattone pensa che sul

lungo periodo le performance in termini di capital gain faranno recuperare l'esborso.

Va però detto che l'Imu non è l'unica forma di aggravio fiscale che pesa su chi ha un importante portafoglio di immobili e che scelga di farselo gestire: dal primo gennaio prossimo sulle commissioni di gestione, in ottemperanza a una pronuncia della Corte di Giustizia europea, si applicherà l'Iva con il conseguente aumento immediato dei costi del 21%.

### Le soluzioni

Per gestire portafogli di immobili di grande valore oggi sono possibili diverse soluzioni: del tutto accantonata la vecchia strada della costituzione di una società ad hoc, è possibile ad esempio anche la costituzione di un trust, di diritto italiano o di diritto straniero. Si tratta sempre di un'operazione complessa che richiede l'assistenza di professionisti preparati anche perché la legislazione in materia non è chiara: il trust non è previsto dall'ordinamento ma siccome non è neppure vietato è quindi possibile ma con problematiche fiscali non indifferenti.

Infine, oltre alle tasse c'è il problema dei valori immobiliari, che stanno scendendo anche nel segmento della case di lusso, quello

cui si indirizzano per l'uso diretto le famiglie cui ci stiamo riferendo. Nel lungo periodo le performance in termini di capital gain si sono dimostrate molto interessanti: una ricerca di Scenari Immobiliari e Sorgente srl mostra come la rivalutazione delle case signorili dal 1985 a oggi sia stata molto più elevata rispetto alla media del mercato: a Milano la crescita è stata superiore del 55,9%, a Roma del 42,5%. Performance analoghe nelle due piazze estere prese in considerazione dello studio: Parigi ha fatto segnare +30,2% e New York +73,5%.

Restando alle due maggiori città italiane un altro studio sul mercato del lusso, condotto in collaborazione da Nomisma e Tirelli and Partners segnala una diminuzione dei prezzi, nell'ordine del 5% all'anno e quindi in linea con quello del mercato di medio livello, ma con una differenza non da poco: mentre in generale si sta assistendo all'aumento dell'offerta, questa si sta rarefacendo nella nicchia degli appartamenti di grande pregio (in genere si identificano come tali quelli di almeno 200 metri e del valore superiore al milione di euro in una zona signorile) perché molti proprietari hanno ritirato gli immobili dal mercato in attesa di tempi in cui i prezzi torneranno a crescere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**I prezzi sotto la Madonnina...**

MILANO	Residenze da ristrutturare	Residenze nuove o ristrutturate	Prezzo top	Vendita top*
Quadrilatero	11.960	17.477	19.286	6.500.000
Centro storico	7.563	9.931	16.000	6.590.000
Brera - Garibaldi	7.336	10.155	13.500	5.000.000
Magenta	7.491	10.586	15.625	7.500.000
Venezia - Duse	9.267	13.923	19.600	15.000.000
Altre aree di pregio	5.222	8.384	11.786	4.500.000
Media ponderata	7.170	10.269	14.709	6.303.285

**Prezzi al metro quadrato degli immobili di lusso a Milano**  
 \*Prezzo massimo di un immobile residenziale registrato nel primo semestre 2012

Fonte: Nomisma Tirelli and Partners

**...e quelli nella Capitale**

ROMA	Residenze da ristrutturare	Residenze nuove o ristrutturate	Prezzo top	Vendita top*
Centro storico	9.115	15.613	22.143	5.500.000
Pinciano Veneto	8.477	12.152	13.636	4.000.000
Parioli - Salaria - Trieste	7.094	12.764	16.250	6.500.000
Prati	7.632	10.833	12.692	3.300.000
Vigna Clara - Camilluccia	7.220	11.131	12.143	8.500.000
Media	7.907	12.498	15.373	5.580.000

**Prezzi al metro quadrato degli immobili di lusso a Roma**  
 \*Prezzo massimo di un immobile residenziale registrato nel primo semestre 2012

Fonte: Nomisma Tirelli and Partners

**Confronti metropolitani**

L'andamento dei prezzi degli immobili di lusso in quattro grandi città

