

Confronti Solo l'oro ha battuto gli immobili. Bene i Btp nel medio periodo, azioni sempre sconfitte

# Beni rifugio Il mattone? Non delude (quasi mai)

In dieci anni Roma ha raddoppiato tra prezzi e canoni. E Milano ha offerto il 59%

DI GINO PAGLIUCA

**I**l mattone è la soluzione che, da sempre, gli italiani privilegiano per salvare i loro risparmi. Soprattutto quando arrivano le bufe economiche e finanziarie. Ma oggi ha ancora senso investire sul mattone?

Il dibattito sulle prospettive degli immobili come bene rifugio è aperto. Da una parte a favore dell'investimento immobiliare giocano il ritorno dell'inflazione, che storicamente induce gli acquisti, e anche un fattore psicologico non da poco, cioè la sostanziale tenuta dei prezzi anche dopo l'arrivo della crisi globale del 2008: sono scesi i volumi di vendita, ma le quotazioni hanno scricchiolato senza crollare.

Dall'altro lato sono proprio i prezzi ancora elevati a suggerire prudenza sull'ipotesi di forti rivalutazioni nel tempo.

## Il bilancio

Difficile sbilanciarsi in previsioni, soprattutto in un quadro finanziario che ormai cambia nel giro di pochi giorni e in Borsa, a volte, anche di qualche ora. E' però possibile volgere uno sguardo al passato prossimo e considerare, sia pure ricorrendo

a elaborazioni tratte da valori medi di mercato, se negli ultimi anni l'acquisto immobiliare effettuato con finalità di investimento (e quindi prendendone un reddito da locazione) abbia difeso dall'inflazione e si sia dimostrato una scelta vincente rispetto ad altre forme di impiego del denaro. Per questo *CorriereEconomico* ha messo a confronto l'acquisto di una casa da affittare nelle quattro principali città italiane con l'investimento in borsa, con quello in titoli di Stato a media scadenza e con un altro bene rifugio per antonomasia, l'oro.

Abbiamo effettuato il calcolo a 10, 5 e 3 anni fotografando i valori al 30 giugno di ogni anno; per il computo delle performance immobiliari siamo ricorsi alla serie storica del total return (rivalutazione/svalutazione del bene più reddito da locazione) elaborata da Nomisma; trattandosi di dati lordi per il calcolo della redditività effettiva abbiamo operato un abbattimento del 50% dei valori, per tenere conto di tasse e spese di gestione.

La gran parte del guadagno della casa a 10 anni è dovuta alla rivalutazione dei prezzi: la differenza teorica di valore (al lordo delle spese per l'acquisto) di una casa

a Roma tra il 2001 e oggi è stata dell'83,4% mentre a Milano si è limitata al 47,2%. Il calcolo sulla Borsa è stato effettuato computando la variazione dell'indice Comit performance che ingloba anche i dividendi mentre per i titoli di Stato ci siamo basati sull'indice Rendistato lordo a giugno di ogni anno.

Il metallo giallo stravincente in tutti e tre i casi, non è una sorpresa, ma è davvero dubbio che ai valori attuali, superiori a 1500 dollari per oncia, si possano ripetere gli exploit degli ultimi anni.

## La gara

Nella nostra gara il mattone guadagna la medaglia d'argento nel confronto che parte dal 2001, anche se è doppiato dall'oro; tra le città Roma ha la migliore performance, perché consente di ottenere i canoni di locazione più elevati e ha conseguito rivalutazioni nel tempo più consistenti. Nel decennio la performance complessiva di Roma è stata di poco più del 100%, contro il 59% di Milano, un risultato comunque ottimo se si considera che l'inflazione di periodo è stata del 22,2%. Anche i titoli di Stato hanno garantito una discreta difesa dei risparmi, con 18 punti di perfor-

mance sopra il dato Istat del costo della vita. Negativi i dati di Borsa, 30 punti sotto l'inflazione; qui però la scelta della data ha un peso determinante: se il confronto fosse effettuato non al 30 giugno ma dopo l'11 settembre e quindi dopo il crollo dei corsi azionari seguito all'attentato delle Torri gemelle i dati cambierebbero sensibilmente.

Nel confronto a cinque anni solo la casa a Roma pareggia, con +19,5%, il conto con i titoli di Stato, nelle altre grandi città però gli immobili sono riusciti almeno a difendersi dall'inflazione, che a sua volta ha sopravanzato la Borsa di 34 punti. L'oro, più che raddoppiato di prezzo nel periodo, ha fatto corsa a sé, esattamente come è successo negli ultimi tre anni, quando ha garantito un guadagno del 56% agli investitori. A Roma e Torino la casa ha permesso almeno di recuperare la bassa inflazione di periodo, i titoli di Stato hanno consentito di guadagnare cinque punti in più. Negativa (-15%) la Borsa, ma anche qui la data è penalizzante; se fossimo partiti dopo il default di Lehman Brothers i risultati sarebbero molto più favorevoli.

© RIVOLUZIONE RISERVATA