

# Famiglie, la casa vale il 20% in meno

## La ricerca di Confedilizia e Aspesi

Mentre aumenta il valore aggiunto del settore, quello dei nuclei privati si è progressivamente eroso per effetto di una serie di fattori

**MARIANO MANGIA**

**I**l 30% dell'economia italiana dipende dall'attività immobiliare e delle costruzioni, ma la ricchezza immobiliare delle famiglie è drasticamente calata nell'ultimo decennio, con una perdita di valore che sfiora i mille miliardi. Sono i dati più rilevanti contenuti nel rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana, presentato nei giorni scorsi da Confedilizia e Aspesi, l'associazione delle imprese immobiliari.

Nel 2020 il settore immobiliare e quello delle costruzioni hanno generato, tra impatti diretti e indiretti, 709 miliardi di produzione a cui si possono aggiungere altri 211 miliardi di indotto, per un totale di 920 miliardi, pari al 30,2% di tutta la produzione italiana a prezzi base. Una percentuale simile è raggiunta anche se si guarda al valore aggiunto, mentre in termini di prodotto interno lordo l'apporto dei due settori arriva al 27%. Nei due settori, infine, lavorano direttamente e indirettamente, considerando anche l'indotto, il 30% degli occupati del nostro paese e nel rapporto viene sottolineata anche la forte capacità di attivazione dell'economia dei due settori, quello delle costruzioni in particolare presenta un coefficiente moltiplicativo stimato in 3,26 ovvero ogni euro speso di-

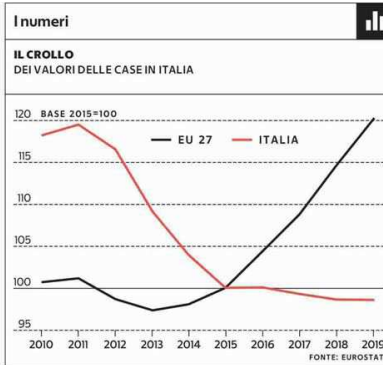
rettamente in costruzioni, sia sotto forma di investimento che di manutenzione, genera altri 2,26 euro.

Meno incoraggiante l'analisi sulla ricchezza immobiliare delle famiglie. Le abitazioni rappresentano poco meno del 50% della ricchezza lorda complessiva delle famiglie, percentuale che arriva a sfiorare il 58% se si considerano anche gli immobili non residenziali e i terreni. L'aspetto negativo è che, a partire dall'inizio degli anni 2000, il valore di queste proprietà immobiliari si è progressivamente eroso per effetto di una serie di fattori che vanno dal crescente carico tributario, alla riduzione degli investimenti, alla diminuzione dei prezzi degli immobili. Secondo i calcoli contenuti nel rapporto, la perdita di ricchezza sul totale degli immobili è stata pari a 634 miliardi in termini nominali e a 1.137 miliardi se espressa in moneta costante e la perdita finirebbe addirittura con il raddoppiare, se si prendessero a riferimento le sole variazioni dei prezzi di mercato delle abitazioni che nel nostro paese sono calati di circa il 20% negli ultimi 10 anni, mentre in Europa sono cresciuti mediamente nella stessa misura.

Questa perdita, viene spiegato nel rapporto che ha come sottotitolo "Misera e nobiltà - Perché la perdita di valore degli immobili fa perdere l'Italia", incide sia sul valore aggiunto, per via del minor reddito da locazione che gli immobili producono, sia sulla minore propensione al consumo delle famiglie; se poi questo patrimonio immobiliare non è

continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono in termini di minore produttività e benessere generale, si pensi all'impronta ecologica determinata dai consumi energetici degli edifici. L'assoluta rilevanza del reddito prodotto in servizi immobiliari a famiglie e imprese dovrebbe porre al centro delle politiche di sviluppo quelle dell'investimento immobiliare e, in senso più vasto, quello dell'investimento in costruzioni che per tre quarti circa è effettuato da privati, è stato ribadito durante la presentazione del rapporto.

Occorre quindi rilanciare l'investimento immobiliare, in particolare quello delle famiglie, e ciò non può avvenire, secondo la ricerca, se non restituendo loro la fiducia, spesso incrinata da scelte contrarie, così che possano essere indotte a tornare a investire in immobili l'ingente liquidità accumulata.



La strategia per il futuro non può che essere il rilancio dell'investimento immobiliare delle famiglie

