

BASSO CARO-VITA E MENO MUTUI POTRANNO FAR SCENDERE I VALORI NOMINALI

# In Italia i prezzi per ora tengono. Ma la vera minaccia è l'inflazione

DI TERESA CAMPO

**G**lobale ma non troppo il settore immobiliare residenziale italiano. Che, di sicuro aperto alle influenze europee e d'oltreoceano, e quindi anche al pesante -4,5% del mercato home americano di ieri, resta comunque saldamente ancorato a una realtà economica, sociale, culturale tutta made in Italy. O almeno così assicurano gli addetti ai lavori, forti soprattutto della storia passata: in Italia l'investimento in case non ha mai tradito, facendo guadagnare gli acquirenti, ma soprattutto tutelando contro un'inflazione che in passato è stata quasi sempre a due cifre.

Peccato che adesso la minaccia si chiami proprio bassa inflazione. Nel senso che, a fronte di un aumento nominale dei prezzi di non più di un paio di punti percentuali all'anno (ed è la prima volta che accade in Italia), è possibile che scendano anche le quotazioni nominali del mattone. Anche nella pesante crisi degli anni 90, infatti, ad attutire il colpo, almeno in termini di prezzi nominali anche se non reali (cioè al netto dell'inflazione), aveva provveduto un caro-vita di almeno il 5-6%. Il che vuol dire che in realtà le quotazioni top del mercato hanno accusato flessioni del 10-15% al massimo, mentre la batosta è stata anche del 30%. Su questo e su altri punti dell'attuale scenario macro fa il punto proprio oggi l'Osservatorio immobiliare di Nomisma, più negati-

vo sul 2009 piuttosto che sull'imminente 2008. Ma sempre all'interno di uno scenario di stabilità anziché di vera e propria flessione. Lo stesso aveva anticipato in settembre Scenari immobiliari, sia pure prima che la crisi subprime si manifestasse con tutte le sue implicazioni, e prima anche del -3,73% segnato a consuntivo dal mercato dei mutui nel primo semestre dell'anno. In quell'occasione, per fine 2007 Scenari immobiliari stimava per il settore residenziale un fatturato di 103 miliardi di euro, con un incremento del 4% rispetto

al 2006, ma in rallentamento rispetto alla crescita del 5,9% registrata l'anno prima. Responsabili della frenata soprattutto le compravendite del secondo semestre. In tutto l'anno il numero di transazioni complessive si dovrebbe collocare intorno a quota 780 mila, con un secco -6% sul 2006.

Colpa di una maggiore cautela nella concessione dei mutui casa alle categorie più deboli (immigrati e giovani), che provocherà anche una contrazione più forte nel segmento povero (meno di 200 mila euro di spesa) e mutuo-dipendente. Il leggero miglioramento negli scambi nelle zone più centrali non basterà a compensare un calo che riguarda anche le vendite di nuove abitazioni. Per quanto riguarda le quotazioni medie, sono aumentate del 3,4% nel primo semestre e lo stesso o poco più faranno nel secondo. Per il 2008 Scenari prevede un incremento del 3,5%, ipotizzando che saranno scambiati meno immobili ma di maggiore qualità. (riproduzione riservata)

