

PER GOLDMAN SACHS MOLTO PIÙ PERICOLOSE SONO NUOVA ZELANDA, SPAGNA, IRLANDA, FRANCIA

Mattone italiano a basso rischio

Merito della persistente propensione al risparmio delle famiglie, calata solo del 2% contro il 10-12% di altri paesi, e di un incremento delle quotazioni delle case più basso se paragonato a quello dei redditi

DI GABRIELE FRONTONI

Nuova Zelanda, Spagna, Irlanda, Australia, Gran Bretagna e Francia. Sono questi i sei mercati immobiliari più rischiosi al mondo per chi volesse continuare a investire nel mattone nonostante i venti di crisi che spirano sul settore. Parola di Goldman Sachs che ha messo sotto osservazione le 17 economie più industrializzate del pianeta per cercare di valutare i rischi del real estate. «Le indagini dimostrano che i danni economici più gravi legati alle crisi del real estate non dipendono da squilibri presenti nello specifico mercato immobiliare, ma al contrario affondano le radici nel rialzo dei prezzi, causa prima degli squilibri finanziari del paese in cui le crisi si verificavano», è la tesi di Goldman Sachs.

È per questa ragione che gli esperti hanno messo in guardia gli investitori dai forti rischi legati soprattutto al mattone della Nuova Zelanda dove il tasso di risparmio delle famiglie ha registrato una contrazione del 12% dal 1999 a oggi, mentre la bilancia finanziaria del settore privato è arrivata a segnare un deficit pari all'11% del pil. Situazione molto simile in Spagna, Irlanda, Australia, Gran Bretagna e Francia, dove tuttavia gli effetti della crisi immobiliare dovrebbero presentare una durata limitata nel tempo.

E in Italia? Secondo Goldman Sachs, dal 1999 a oggi il tasso di risparmio delle famiglie tricolore ha fatto segnare una contrazione modesta e stimata attorno al 2%,

gli stessi livelli mostrati dall'economia olandese, svizzera e Usa. Più contenuti ancora gli squilibri finanziari del settore delle costruzioni che negli ultimi otto anni è rimasto pressoché invariato.

Dunque a giudicare da questa sequenza di dati sembrerebbe che l'andamento del mercato immobiliare dei singoli paesi tenga conto solo di fattori interni come la capacità di risparmio delle famiglie e la possibilità di indebitamento delle imprese di costruzioni. «Ma l'analisi storica dei dati dice che molto dipende anche da quanto accade altrove. E infatti quanto accaduto negli Stati Uniti ha avuto forti ripercussioni sui mercati real estate di tutto il mondo», avvertono gli analisti di Goldman Sachs. «In Gran Bretagna, Irlanda e Spagna i prezzi delle case hanno già iniziato a scendere visibilmente».

Andando a guardare i numeri, dal 1999 a oggi è stato il Regno Unito ad aggiudicarsi la palma d'oro di paese con il più alto incremento dei prezzi delle abitazioni in termini reali, con una media del +98%. Molto sostenuto anche l'apprezzamento del real estate spagnolo che dal 1999 a oggi ha segnato un aumento del 96%, seguito da Francia (90%), Nuova Zelanda (82%), Svezia (76%), Australia (70%) e Danimarca (67%). E l'Italia? In base ai calcoli di Goldman Sachs il mercato immobiliare della penisola si è mantenuto più freddo rispetto alle altri grandi economie registrando una performance di crescita del 53% tra il 1999 e il 2008. Più contenuto rispetto all'Italia, soltanto l'andamento dei prezzi negli Stati Uniti (+39%), in Olanda (+37%) e in Svizzera (+11%). Discorso a parte per Germania e Giappone che negli ultimi nove anni hanno

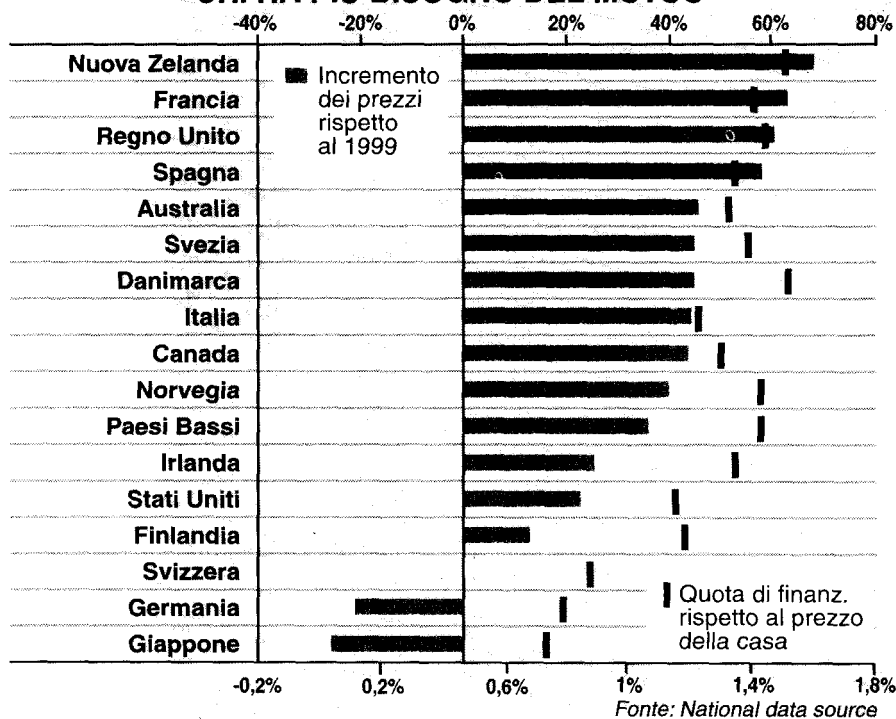
fatto registrare una crescita dei prezzi reali delle abitazioni con il segno meno. Nel caso della Germania, la performance negativa si è bloccata sul -20% mentre per il Giappone si è arrivati fino a una contrazione del valore delle case del 26%.

Ma Germania e Giappone non sono un caso isolato. È successo agli Stati Uniti a partire dal primo trimestre 2007, e ancora prima in Irlanda che aveva segnato un'inversione di tendenza nei prezzi delle case già dal terzo trimestre 2006. I primi mesi del 2007 sono stati fatali anche per Danimarca e Svizzera che hanno iniziato a registrare una diminuzione dei prezzi delle case, mentre in Finlandia questa tendenza ha iniziato a manifestarsi soltanto alla fine dello scorso anno. In questo panorama, solo alcuni paesi in parte si salvano. Come l'Italia, dove il trend di crescita del valore delle case ancora resiste. Situazione molto simile anche in Francia e in Canada.

Ma esiste un'altra variabile da tenere d'occhio per valutare l'andamento del real estate a livello mondiale, e che nella fattispecie dà una mano al mattone tricolore: l'incremento dei prezzi in rapporto al reddito medio. Sotto questo profilo secondo Goldman Sachs il paese più martoriato è ancora la Nuova Zelanda dove, dal 1999 a oggi il rapporto tra valori delle case e salario è cresciuto del 70% rendendo di fatto quasi impossibile l'acquisto di un immobile. Non se la passano bene nemmeno francesi, inglesi e spagnoli dove questo indicatore ha fatto registrare in nove anni un incremento del 60%, mentre in Italia si è arrivati a superare di poco il 40%. (riproduzione riservata)



CHI HA PIÙ BISOGNO DEL MUTUO



IL PREZZO REALE DELLE CASE

Variazione percentuale da fine 1999

ATTUALE		STANDARDIZZATO*	
◆ Regno Unito	98%	◆ Francia	63%
◆ Spagna	96%	◆ Stati Uniti	37%
◆ Francia	90%	◆ Svezia	36%
◆ Nuova Zelanda	82%	◆ Nuova Zelanda	35%
◆ Svezia	76%	◆ Spagna	34%
◆ Australia	70%	◆ Regno Unito	34%
◆ Danimarca	67%	◆ Australia	33%
◆ Canada	66%	◆ Norvegia	28%
◆ Irlanda	66%	◆ Canada	26%
◆ Norvegia	65%	◆ Danimarca	23%
◆ Italia	53%	◆ Irlanda	20%
◆ Finlandia	39%	◆ Italia	16%
◆ Stati Uniti	39%	◆ Paesi Bassi	14%
◆ Paesi Bassi	37%	◆ Finlandia	14%
◆ Svizzera	11%	◆ Svizzera	5%
◆ Germania	-20%	◆ Giappone	-14%
◆ Giappone	-26%	◆ Germania	-24%

* Valore depurato da componenti locali per renderlo compatibile con gli altri paesi
Fonte: National Data