

Le tensioni sui mercati

L'IMMOBILIARE IN ITALIA

Bene rifugio addio. Il rendimento lordo annuo di un appartamento non supera il 4,5%**La tendenza.** Molti proprietari preferiscono vendere: sale la pressione sulle quotazioni

Casa, fuga dall'investimento

In otto anni calati dal 20 al 5% del totale gli acquisti di immobili da affittare

Paola Dezza
MILANO

«I segnali di crisi sono sempre più concreti. E non solo all'estero. Il mattone non è più il bene rifugio per eccellenza dove mettere al sicuro un capitale altrimenti a rischio (leggi in Borsa). In molti casi, oggi diventa un bene da vendere perché ormai poco redditizio.

Non è un segreto che sul mercato siano aumentate le offerte di case, che chi ha investito per affittare fatica sempre più a trovare inquilini perché i canoni sono troppo elevati, e quindi sceglie di vendere piuttosto che avere la casa vuota. Non solo. «Il mercato della sostituzione, ossia del cambio di abitazione, è ingessato - spiega Luca Dondi di Nomisma -. Molto di quanto arriva sul mercato è fermo perché manca la domanda. È così che continuano ad aumentare i tempi di vendita e a salire gli sconti: il divario tra prezzo richiesto e costo alla conclusione della transazione è del 15%. Mentre le compravendite scendono ancora. Stupisce la tenuta dei prezzi, la cui crescita resta in linea con l'inflazione».

Sono queste le linee guida dell'Osservatorio che Nomisma presenterà la settimana prossima, che contiene previsioni di una ripresa non prima del secondo semestre del 2009. Ma la novità è che si è ridotto ai minimi termini l'acquisto per investimento. Dal 20% delle compravendite totali, questo specifico segmento si sta progressivamente portando verso i valori del 2000, quando si aggirava sul 5% delle transazioni.

La situazione italiana si diffe-

renza quindi dalla fase di crisi che nazioni come Stati Uniti e Gran Bretagna stanno vivendo - e in cui si respira una pesante pressione per via della discesa dei prezzi del mercato immobiliare residenziale già in atto -, ma non resta immune dalle reazioni emotive che seguono alle notizie che arrivano da oltre frontiera.

«La difficoltà è anche quella di individuare - continua Dondi - una linea di sviluppo per il futuro. Per questo motivo gli indicatori che emergono dal nostro Osservatorio focalizzato sulle 13 maggiori città italiane sono tutti negativi».

Ma sono proprio le anomalie del nostro Paese che per ora lo tengono al riparo dalla burrasca. Fattori frenanti per l'economia come la scarsa mobilità dei lavoratori, la poca propensione all'indebitamento delle famiglie e il fatto che il parco residenziale sia costituito per la maggior parte da prime case di proprietà al momento permettono al segmento residenziale di non subire pesanti contraccolpi.

E per il prossimi mesi? L'arrivo di una nuova "colata" di cemento, sulla scia dei progetti di Governo ed Enti locali, unita al numero crescente di annunci di vendita, produrrà un aumento dell'offerta che non necessariamente la domanda saprà assorbire.

«Oggi il 40% delle compravendite è costituito da nuova edilizia - dice Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme - contro il 25% di dieci anni fa. Una forte componente che se subirà contrazioni incidere pesantemente sul sistema. Siamo all'inizio di una fase di calo dei prezzi. Anche per via del deci-

so calo della domanda d'acquisto». Partita soprattutto dalla disaffezione al mattone come investimento.

«Bisogna distinguere due grandi aree - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - quella dell'investimento privato e quella degli investitori. Per le famiglie oggi è più difficile accedere al credito (secondo i dati Nomisma il 22% delle famiglie italiane ha un mutuo per un totale di 226 miliardi di euro di erogato a fine 2007) e la domanda è quindi in flessione. Si stima che quest'anno chiuda con una flessione delle compravendite del 10 per cento. In cambio i prezzi restano stabili almeno in termini reali, in linea con l'inflazione».

Cospicuo è anche il patrimonio immobiliare dei Comuni, 320 miliardi di euro in totale ma soltanto 20 miliardi (pari a 14 milioni di metri quadrati) di beni residenziali. «Una pioggia di immobili che potrebbe arrivare sul mercato qualora i Comuni decidessero di fare cassa - spiega Breglia - per rifarsi del mancato introito dell'Ici. Le due operazioni già messe in atto dai Comuni di Torino e Milano hanno avuto esiti positivi. Ma a fare male al mercato immobiliare è soprattutto la crisi economica. Si compra casa se si ha la prospettiva di un lavoro». Ancora di più, se c'è crisi, si riduce l'investimento nel mattone a scopo di reddito. Soprattutto oggi che non si trovano gli inquilini. E il rendimento annuo lordo di un appartamento non supera il 4,5% contro il 6% di cinque anni fa. Come dire: rendimento inferiore e più rischiosi rispetto ai titoli di Stato.

Secondo l'ultimo Osservatorio dell'Agenzia del Territorio dedicato al 2007 le compravendite totali sono scese del 7,1%, il 4,6% nel segmento residenziale. Il dato è peggiore delle stime, basate sui valori positivi degli anni passati. Le compravendite sono scese a 806.225 transazioni contro le 845.051 del 2006.

E i prezzi? Anche sul fronte quotazioni si evidenzia un cambiamento di trend: l'aumento dei valori è omogeneo nei Comuni non capoluogo e nelle grandi città, che finora invece hanno trascinato il mercato. Secondo l'Agenzia del Territorio, il prezzo medio al metro è pari a 1.557 euro (+2,6% rispetto al semestre precedente e +5,5% su base annua), con una crescita però rallentata rispetto a quella registrata nel semestre precedente. Su quest'ultimo punto dall'Agenzia sottolineano che i prezzi del residenziale sono saliti nei grandi Comuni in media del 35% negli ultimi tre anni.

Per il futuro le quotazioni subiranno necessariamente un ridimensionamento. Almeno nelle previsioni degli addetti ai lavori. Non tutti, anche se cresce il fronte dei pessimisti. Secondo Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'ufficio studi del network immobiliare Ubh, «molti operatori si augurano un riaggiustamento del mercato, e dei prezzi. Inevitabilmente il rallentamento delle transazioni iniziato nel 2007 e confermato dai dati del 2008 porterà a un ridimensionamento dei prezzi. Da oggi a fine 2008, secondo le nostre previsioni, scenderanno del 7-8% per quanto riguarda l'usato, ossia le abitazioni da ristrutturare, e del 3-3,5% per il nuovo».

IL LISTINI

Bellicini (Cresme): «Siamo entrati in una fase di discesa dei valori, al momento ancora lieve ma che potrebbe aggravarsi in autunno»

IN PILLOLE

Qui Milano

IMAGOECONOMICA



Il calo. Nel secondo trimestre 2008, per il portale Idealista, nel capoluogo lombardo i prezzi delle abitazioni da ristrutturare sono scesi in media dello 0,9%.

Qui vacanza

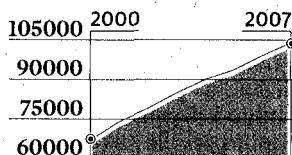
MARKA



Settore in stasi. Secondo Scenari Immobiliari il fatturato residenziale nel 1° semestre 2008 è di 106 milioni di euro (+1,9%). In calo il turistico

Qui Italia

Valori nominali in milioni di €



Fonte: scenari immobiliari

Prezzi in linea con l'inflazione. Per Scenari Immobiliari, i prezzi medi dovrebbero salire del 3,9% per fine anno.



DOMANDE & RISPOSTE

I costi delle abitazioni residenziali sono troppo alti in Italia?

I valori degli immobili privati stanno diventando sempre più cari in funzione del livello raggiunto dai tassi di interesse. Secondo un recente rapporto di Nomisma, dal 1997 al 2007 gli incrementi reali dei valori delle abitazioni sono stati dell'ordine del 66,3%. Fino a due anni fa prezzi a questi livelli erano giustificati. Oggi, con quotazioni salite ancora un po', ma soprattutto con i tassi al 4,25%, c'è minore convenienza a investire nel mattone. Più problematica è anche la strada per procurarsi le risorse per l'acquisto. Sono cambiate le condizioni di contesto rispetto a due anni orsono e l'acquisto risulta inaccessibile a una fetta di mercato.

Quanto il nostro Paese è influenzato dalle crisi immobiliari degli Stati Uniti e di alcune nazioni europee?

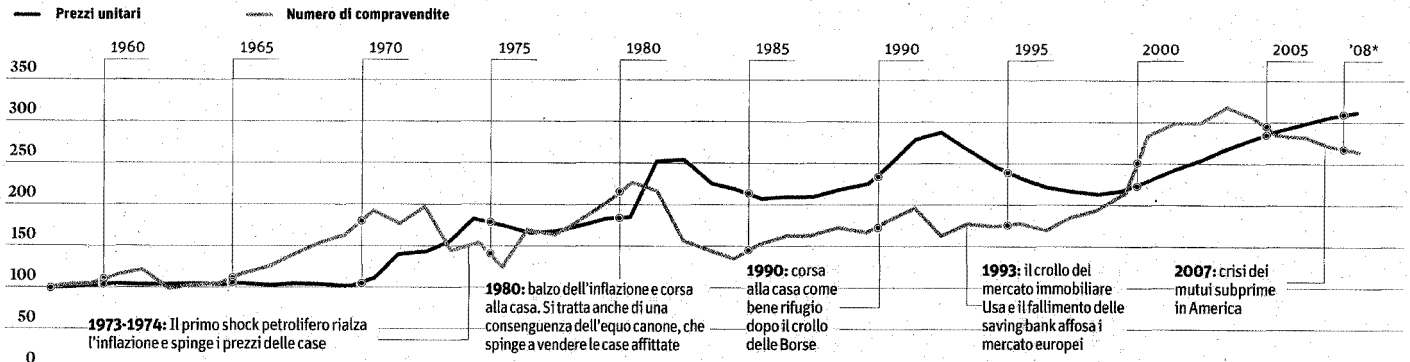
Direttamente poco, indirettamente molto. Le notizie allarmistiche che arrivano dall'estero hanno un effetto psicologico da non sottovalutare. L'innescò è stato la crisi dei mutui subprime che si è scatenata negli Stati Uniti nell'estate 2007. E che non aveva nessuna relazione con il settore italiano. Ma si è comunque diffusa l'attesa di un rallentamento del mercato immobiliare. Pertanto gli acquisti per investimento stanno diminuendo dal 20% degli ultimi tempi verso i valori del 2000. Al tempo stesso, il fenomeno dei mutui di sostituzione maschera la crisi del comparto dei prestiti ipotecari. La domanda è calata in maniera considerevole secondo Nomisma.

Qual è oggi la situazione, rispetto a un anno fa, sul fronte dell'accesso al credito per l'acquisto di un'abitazione?

Oggi un mutuo ha costi maggiori che in passato, i tassi sono saliti. Dall'estate scorsa poi le banche italiane, da sempre più attente rispetto agli Usa alla qualità della clientela, hanno aumentato la selezione. Contemporaneamente ci sono meno persone in termini numerici che accendono un primo mutuo per comperare casa, anche per via di difficoltà legate alla minore disponibilità di reddito, reale o percepita.

Il trend dei prezzi

Andamento dei prezzi delle abitazioni in moneta costante e numero delle compravendite in Italia. Indice base 1958=100



(*) Stima a fine anno

Fonte: Istat e scenari immobiliari

www.ecostampa.it

