

Trend La sfida tra immobili e costo della vita. Premiati gli acquisti fatti nell'ultimo crac

Ma la casa batte l'inflazione In 25 anni il gap è del 50%

Chi ha comprato ai picchi del '90 però è ancora in leggera perdita

Un punto l'anno più dell'inflazione. E' quanto ha reso in media negli ultimi 25 anni l'acquisto di un appartamento in una grande città stando ai dati sui valori immobiliari dal 1984 a oggi forniti dall'Ufficio Studi di Ubh e che *CorriereEconomia* ha messo a confronto con la variazione dell'indice Istat del costo della vita.

Il valore delle case nel periodo considerato si è infatti triplicato, avendo registrato un incremento del 203,1% (indice passato dalla base di 100 fissata nel 2004 all'attuale 303,1), mentre l'inflazione di periodo è stata del 145,9% (passando da 100 a 245). In valori assoluti il gap è superiore al 50%, in termini reali la performance è del 23,22%.

Naturalmente la performance non è stata costante nel tempo: l'aumento annuo nominale dei valori immobiliari ha toccato il suo picco nel 1992 (più 15,80%), proprio alla vigilia dello scoppio della più grave crisi immobiliare del dopoguerra: l'anno dopo, infatti, i valori sono scesi del 16,20% in termini nominali. Un dato che, aggiunto all'inflazione di pe-

riodo, significa una perdita secca di quasi il 20% in soli 12 mesi.

Lo spettro del '92

In quegli anni, il cui spettro è spesso evocato da chi pronostica un imminente crollo del mercato immobiliare, la caduta dei valori è stata immediata, ma in realtà lo scenario era diverso da quello attuale: la recessione, che c'era anche allora, si accompagnava a una drammatica svalutazione della lira (uscita dallo Sme nell'autunno del 1992) e a un incremento del costo del denaro che aveva portato i mutui attorno al 16%.

Oggi non abbiamo la svalutazione e il costo dei mutui, anche nella fase più drammatica della crisi finanziaria, è stato sotto il 7%.

Inoltre in quegli anni il crollo delle quotazioni ha riguardato in maniera più evidente le case delle zone centrali, perché i prezzi erano drogati, mentre le periferie limitavano i danni. Oggi sta succedendo esattamente il contrario, perché la discesa dei valori deriva da una diminuzione della domanda delle fasce economicamente più deboli e non dal venir meno delle tensioni speculati-

ve, che allora riguardavano proprio le case di pregio, soprattutto a Milano e Roma.

Va inoltre segnalato che negli anni Novanta il mercato registrava un numero assai minore di scambi; secondo i dati ufficiali allora il numero medio di compravendite arrivava a fatica al mezzo milione mentre nel 2008 le transazioni si sono attestate attorno alle 650mila.

Profitti & perdite

Comunque la crisi partita nel 1992 insegna che acquistare al momento giusto può portare a consistenti guadagni. Chi, ad esempio, ha comprato nel

1996, quando il ciclo negativo stava ormai toccando il fondo, ha messo a segno una rivalutazione teorica del 56,5% sull'inflazione, ovvero quattro punti e mezzo in più all'anno. Analoghe le performance di chi è entrato sul mercato immobiliare nel 1995, nel 1997 e nel 1998 (più 49,8% reale, che significa sfiorare i cinque punti più dell'inflazione).

Al contrario, chi ha comprato ai massimi del 1992 oggi in termini reali deve registrare una perdita, non drammatica, del 6,1%

che, spalmata sul periodo, fanno tre decimi di punto l'anno. E' l'unico dato negativo realmente significativo ricavabile dall'analisi. Perché se è indubbio che chi ha comprato negli ultimi tre anni ha registrato una perdita è anche vero che la bontà dell'investimento immobiliare va sempre valutata su un arco temporale di almeno un decennio.

Vince il segno più

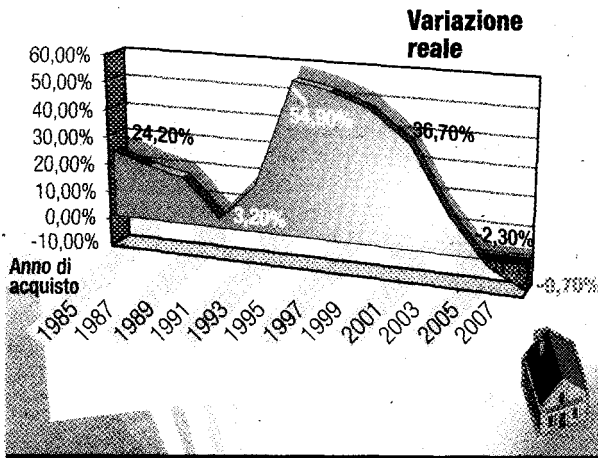
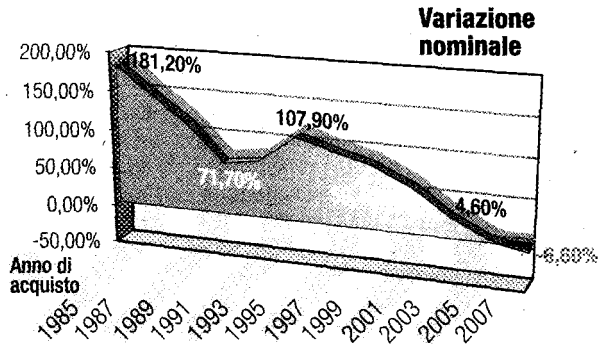
Inoltre nella lettura dei dati non bisogna trascurare un altro aspetto fondamentale: un confronto secco tra valori teorici non tiene conto né delle spese sostenute per l'acquisto (e quindi anche dell'eventuale mutuo) e per il possesso dell'immobile, ma nemmeno del risparmio dei canoni di affitto conseguito da chi utilizza la casa direttamente o del guadagno realizzato da chi invece l'immobile l'ha comprato per trarne un reddito.

Infine, se guardiamo alle sole variazioni nominali, per sei volte nel quarto di secolo considerato la crescita è stata a due cifre: nei trienni 1990-1992 e 2002-2004, mentre il segno meno si è registrato solo tre volte: nel 1993, nel 1994 e nel 2008.

Il bilancio

Il trend dei guadagni di chi ha comprato casa dal 1984

Guadagni e perdite di chi ha comprato un immobile: si ipotizza l'acquisto in un determinato anno e che la casa venga venduta ai prezzi teorici di adesso. Il calcolo reale tiene conto dell'inflazione



Fonte Elaborazione CorriereEconomia su dati Ubh e Istat Conc

