

# Profitti & Perdite

di Enrico Cisnetto

## Alla fine la crisi del mattone è arrivata anche in Italia

**A**lla fine, la crisi del mattone è arrivata anche in Italia. Non allarmante, almeno a dar retta alle ultime previsioni, secondo cui nel 2009 ci sarà un calo dell'8% dei prezzi e del 12,5% delle transazioni.

Sono percentuali ben lontane da quelle registrate negli Stati Uniti e Gran Bretagna, dove il mercato immobiliare è letteralmente crollato. In Usa, i prezzi sono scesi del 17% nella prima parte dell'anno, ma con punte anche del 35% in città come Boston o Detroit. Gli inglesi, poi, hanno già perso un quarto del valore delle loro abitazioni e gli esperti prevedono un ribasso di pari misura nei prossimi mesi.

Come spiegare questa differenza d'impatto? Innanzitutto, si tratta di mercati

molto diversi. In Italia il "mattone" più che un asset commerciabile rimane il bene-rifugio per eccellenza (ben l'85% delle famiglie italiane ha una casa di proprietà, un dato senza uguali al mondo), che si compra per la vita e non per specularci. In Usa e Gran Bretagna, invece, le case sono molto simili alle azioni.

E' un mercato fluido e finanziarizzato, che può salire o scendere molto in breve tempo. Così si spiegano non solo il diverso "size" della crisi, ma anche i soggetti colpiti. E se a soffrire, ad altre latitudini, sono stati soprattutto i colossi dei mutui come Countrywide o Northern Rock, travolti dalla debacle dei subprime, in Italia ad essere colpiti sono alcuni immobilieri che negli anni scorsi avevano dato l'assalto al mercato pur in presenza di prezzi esagerati, scommettendo su una bolla che è finita prima del previsto.

Parliamo di imprenditori fino a ieri accreditati come Zunino, che oggi ha la sua

Risanamento ad un passo dal crack, o di società blasonate come Pirelli Re, che fatica a uscire dall'angolo dopo aver acquistato troppo negli anni delle "vacche grasse". Il rischio, adesso, è che questi "developers" all'americana possano fungere da nastro trasmettitore della crisi, colpendo a cascata anche quelle banche che hanno molti crediti in sofferenza.

Ma ci sono altre due riflessioni che la crisi della "casa Italia" ispira.

Primo: il rallentamento della "corsa al mattone" nostrana potrebbe non essere del tutto negativo. Se il fatto di essere i più grandi proprietari di immobili al mondo funziona da airbag contro la recessione (quasi nessuno finisce nelle roulotte, dice Tremonti), è vero anche che tutta questa ricchezza, letteralmente "immobilizzata", agisce co-

me "tappo" sia alla mobilità sociale e fisica - si è poco incentivati a cambiare luogo di lavoro o a "rischiare" per migliorare la propria posizione - sia allo sviluppo economico, bisognoso che una fetta del risparmio nazionale alimenti il ciclo produttivo.

Ma siccome è difficile cambiare la mentalità nazionale, ecco la seconda riflessione sotto forma di consiglio ai fortunati che hanno da parte qualche euro: per il mattone questo è il momento giusto.

Infatti, il combinato disposto di prezzi in calo e dei mutui ai minimi storici, rende l'estate 2009 un'occasione irripetibile per chi vuole acquistare, in Italia o all'estero (dollaro e sterlina sono deboli).

Senza contare che quando l'economia si rimetterà in moto, arriverà anche una ventata di inflazione. E a quel punto, sarà ancora più conveniente essersi indebitati per comprare una casa. Se proprio mattone dev'essere, questo è il momento.

[www.enricocisnetto.it](http://www.enricocisnetto.it)



Il calo dei prezzi non è così pesante come in Usa, ma potrebbe essere un'occasione

