

I PREZZI NON CALANO PERCHÉ LA CASA RIMANE BENE-RIFUGIO

di ANTONELLO AMBRUOSI

Mercato immobiliare più che mai fermo, forse a causa dei prezzi che stentano a calare, mentre i compratori ritengono di poter acquistare con notevoli sconti rispetto ad un paio di anni fa. Il trend è stato confermato dall' Agenzia del territorio che ha rilevato l' andamento del settore nel terzo trimestre 2008 e quindi nei primi nove mesi dell' anno. Le cifre hanno confermato ciò che andavamo affermando negli ultimi mesi: calano le vendite, ma non i prezzi. La stessa direttrice dell' Agenzia, Gabriella Alemanno, ha infatti affermato che «i prezzi delle case non diminuiscono in modo significativo, forse perché la casa rimane un bene-rifugio». Una verità alimentata dal recente andamento delle Borse, dei Fondi e persino dei titoli obbligazionari.

C'è, comunque, il problema di un blocco delle compravendite che ha persino bloccato l' apertura dei cantieri. Le nuove costruzioni tra il 2000 e il 2006, durante il boom delle vendite, sono state un milione e 460mila: salutari boccate d' ossigeno per l' edilizia. Ebbene, dall' inizio del 2008 si va avanti con una riduzione del 14%.

La riduzione delle compravendite degli immobili residenziali, iniziata nel 2007, si è accentuata nel 2008, con un primo semestre che ha visto un decremento del 12,3% rispetto allo stesso periodo dell' anno precedente, e un terzo trimestre 2008 che conferma tale andamento con un calo del 13%. La rilevazione dell' Agenzia, effettuata tramite l' Osservatorio del mercato immobiliare, è stata presentata di recente nel corso di un incontro su «ruolo del settore immobiliare nell' economia: panorama attuale e prospettive future». Il lungo ciclo immobiliare, iniziato nel 1997, ha portato ad un incremento notevole del volume di compravendite ma questo ciclo espansivo si è concluso nel 2006. «Il settore residenziale - ha spiegato la Alemanno - è quello che più risente della crisi di mercato che ha dominato dal 2006 ai giorni nostri».

I prezzi delle abitazioni sono cresciuti, nell' analogo periodo, del 4,3% su base annua e del solo 1,4% rispetto al semestre precedente. Un incremento che, pur smentendo chi parla di valori in discesa, non significa prezzi in aumento. «Occorre, infatti, tener presente - ha concluso la Alemanno - che, sempre rispetto al semestre precedente, l' indice Istat dei prezzi al consumo è salito del 2% e che per la prima volta, nell' ultimo decennio, il tasso di crescita dei prezzi delle case è inferiore al tasso di inflazione».

In ogni caso, è evidente che il mercato immobiliare risente della resistenza da parte di chi possiede una casa a vendere, in attesa del momento giusto per trarne maggiore profitto. Si «piega» solo chi ha necessità di contante.

Il mercato, inoltre, risente di congiunture, alimentate dalla crisi finanziaria (mondiale) che ha fatto sentire i suoi effetti sull' economia reale, che difficilmente si esauriranno in pochi mesi. Con effetti che non potranno che essere ancora più dannosi. Basti pensare che a fine anno la diminuzione delle compravendite potrebbe raggiungere 160mila case vendute in meno: si dovrebbe passare da 800mila a 640mila case vendute (-20%), con una perdita del valore di mercato immobiliare di circa 24 miliardi di euro. Non solo danni per i proprietari di immobili, ma anche (tra l' altro) per le agenzie immobiliari e per l' intero mondo delle costruzioni (come abbiamo visto, si vende meno anche

il nuovo tanto da provocare l' apertura dei cantieri).

Alle sorti del mercato, naturalmente, sta contribuendo anche l' andamento dei mutui che negli ultimi giorni sono in (lieve) diminuzione dopo una serie di balzi in su negli ultimi mesi che certo non hanno favorito le compravendite. Il numero dei prestiti è calato anche nel terzo trimestre del 2008 a causa, ha spiegato Alemanno, «sia dell' aumento dei tassi medi di interesse, cresciuti notevolmente tra il 2004 e il 2007 e di quasi l' 1% nel 2008 e anche dalla cautela degli istituti di credito a concedere finanziamenti». I risparmi degli italiani sono al lumicino, mentre le banche hanno meno disponibilità che in passato e meno fiducia al momento di concedere i mutui.

Tutto questo, mentre c'è bisogno soprattutto di case da cedere in fitto. Al riguardo, l' opportuno e interessante suggerimento della Confedilizia: mettere subito in affitto 40mila case invendute garantendo i proprietari dal rischio morosità e con l' abbattimento dell' Ici così da incentivare l' offerta di locazione ora condizionata dall' alta fiscalità oltre che (anche per questa ragione) dall' inesistenza di una redditività da affitto.

