

Moody's: il mattone Usa deve ancora toccare il fondo della crisi

«Ripresa immobiliare nel 2010»

Morya Longo

Bisogna mettersi il cuore in pace: per vedere la ripresa del mercato immobiliare americano, quello da cui è partita l'intera crisi dei mutui subprime, bisognerà aspettare fino al 2010. La previsione è dell'agenzia di rating Moody's, in uno studio che analizza gli effetti della crisi del mattone a stelle e strisce.

L'analisi parte dai dati di fatto. Rispetto alla vetta del mercato

toccata due anni fa, le vendite di case sono diminuite del 30%, i cantieri sono calati del 40% e i prezzi sono mediamente scesi del 5%. Il rallentamento - scrive Moody's - «già ora è

pesante almeno quanto quello dei primi anni '90». E peggiorerà ancora: le vendite di case dovrebbero toccare il fondo all'inizio del 2008, quando - secondo Moody's - risulteranno in calo rispetto ai massimi di

due anni fa del 40% circa. I cantieri dovrebbero raggiungere il loro momento peggiore a metà 2008, con un ribasso del 55%. Mentre i prezzi delle case il minimo lo toccheranno un po' più avanti, nel 2009: per quell'anno - secondo Moody's - avranno perso mediamente il 12% dai massimi.

La domanda, di fronte a questi dati, è se il mercato immobiliare finirà per zavorrare l'eco-

nomia americana. Moody's crede di sì. «Durante il boom immobiliare del 2004-2005 - scrivono gli analisti dell'agenzia di rating - il mattone ha contribuito per circa l'1% alla crescita annuale del Prodotto interno lordo americano. Nel 2006, quando il mercato ha iniziato a rallentare, questo contributo alla crescita economica è diminuito. Ora che il mercato crolla, il settore immobiliare dovrebbe sottrarre più di un punto percentuale alla crescita del Pil nel 2007 e un punto e mezzo nel 2008». È vero, sottolinea Moody's, che molti altri settori industriali rimangono robusti. Ma questo "contrappeso" potreb-

be non bastare: «Il rischio è che la recessione immobiliare fatalmente vada ad infettare il resto dell'economia americana». E i primi sintomi dell'infezione già si vedono: le economie di Stati come la California, il Nevada e la Florida (dove erano più diffusi i mutui subprime), sono già in difficoltà «se non in recessione».

Lo scenario base (più probabile secondo Moody's) è quello in cui l'economia eviti la recessione nonostante il rallentamento del mercato del lavoro. Se così fosse, il mercato immobiliare toccherebbe il fondo nel 2009. Altri scenari più negativi sono difficili da pronosticare.

