

Il mercato. In Italia secondo Confindustria i prezzi sono scesi del 2,2% nel 2008 - Rendimenti in salita

L'immobile resiste

Gli aggiustamenti non sono tuttavia terminati - Segnali positivi dai mutui

Enrico Bronzo

Rispetto ad altri paesi europei come la Spagna, in Italia il rallentamento del mercato immobiliare è stato meno forte. Nonostante ciò, il calo dei prezzi, e soprattutto delle compravendite, stanno cambiando la modalità di operare delle famiglie italiane che vorrebbero vendere, acquistare o affittare un immobile. La novità del social housing, e nell'accesso al credito, sono alcune delle incognite su cui si cercano informazioni.

Nel 2008 prezzi giù del 2,2%

Secondo il Centro studi Confindustria (Csc) l'aggiustamento dei prezzi è sostanzialmente completato là dove è partito, cioè nell'economia americana, mentre è lontano dal concludersi in molte nazioni europee. In Italia, secondo l'analisi di Nomisma, inserita nello studio giugno 2009 del Csc «L'economia italiana e la ripresa rapida», nel 2008 i prezzi delle case sono scesi del 2,2% a fronte di una diminuzione delle compravendite del 15,1 per cento. In forte calo sono risultati, in particolare, gli acquisti finanziati dai mutui. Per il 2009 è prevista un'ulteriore caduta dell'8 per cento. Difficilmente - si legge nello studio - il mercato immobiliare ripartirà senza il riavvio dei finanziamenti alle famiglie.

Social housing ok a Milano

La Cassa depositi e prestiti ha la sua Sgr (società di gestione del risparmio) dedicata al social housing che, secondo i piani del governo, partirà con una dotazione di almeno un miliardo di euro e consentirà di attivare investimenti per 3,5 miliardi per costruire 20mila nuovi alloggi «in tempi brevi». Carlo Masseroli, assessore allo Sviluppo del territorio del Comune di Milano, illustra a Casa&Case che entro due anni nel capoluogo lombardo saranno disponibili i primi 3mila alloggi in vendita a un prezzo di 1.800-2mila euro al mq o, in affitto, a 500 euro mensili per 70 mq, circa la metà dei valori attuali. Per maggiori dettagli non resta che attendere a luglio la delibera comunale proprio sul social housing. A un prezzo più alto, circa 3.500 euro al mq, saranno invece

a disposizione le abitazioni a prezzo convenzionato nello sviluppo di Porta Nuova, rivolte a giovani coppie, prime case, studenti, lavoratori fuori sede, che verranno assegnate anche in base al reddito, in questo caso non molto basso. Per l'edilizia sociale - nullatenenti o fasce deboli -, infatti, il Comune ha previsto l'obbligo in diverse iniziative im-

mobiliari di destinarvi una percentuale pari al 30% del totale.

Mutui, banche più fiduciose

Sul versante mutui nel dato diffuso ieri da Banca d'Italia e Tecnoborsa - nel Rapporto sul mercato residenziale di giugno 2009 relativo al trimestre gennaio-marzo 2009 -, per un campione rappresentativo di agenti immobiliari il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è salito al 71% dal 68,6% del quarto trimestre 2008. Un rapporto, quindi, che testimonia una leggera ripresa della fiducia delle banche nei confronti della solvibilità delle famiglie. Inoltre sale la percentuale di acquisti finanziati con il mutuo sul totale delle compravendite, da 69,1% al 70,4%, negli stessi trimestri citati.

Affitti più redditizi

L'indagine 2009 di Tecnoborsa sulle famiglie italiane e il mercato immobiliare nelle sei grandi città italiane, presentata mercoledì scorso a Roma, ha messo in evidenza che coloro che hanno preso nel biennio 2007-08 un'abitazione in affitto lo hanno fatto con riguardo all'abitazione principale (94%), una quota molto elevata che ha avuto un incremento di 43,4 punti per-

centuali rispetto all'indagine 2007, mentre è decisamente in calo la percentuale di chi ha preso in affitto una casa vacanza o una casa per parenti prossimi. E nonostante sia scesa la percentuale di chi ha dato in locazione una casa (dal 3,3% all'1,6%), il rendimento dell'operazione è aumentato, dato che al calare dei prezzi secondo Tecnocasa è corrisposta una minore diminuzione dei canoni di locazione.

Compravendite tra -15 e -20%

Monitor Immobiliare 2009, presentato mercoledì a Roma a cura di Censis e Scenari Immobiliari, attraverso un'indagine presso un gruppo qualificato di operatori ed esperti del mercato ha rilevato che la maggior parte degli interlocutori intervistati (58,8%) ritiene che a fine anno il calo delle compravendite, rispetto al 2008, sarà compreso tra il 15 e il 20% del totale. La restante parte degli intervistati si divide tra un 23,5% che immagina tale riduzione superiore al 20% e un altro 17,6% che ritiene che sarà meno marcata e che non supererà il 15 per cento. In particolare il residenziale primario, dai giudizi del panel, viene considerato in maggiore difficoltà nei centri di medio-piccola dimensione, piuttosto che nelle grandi città.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il settore residenziale in cinque domande



1 I prezzi sono scesi sul serio?

Secondo Confindustria, che riporta dati Nomisma, i prezzi nel 2008 sono scesi del 2,2%. Per il 2009 è previsto un -8%.

2 Cosa attendersi dal social housing?

Sugli alloggi per le fasce deboli si basa il piano casa ma non si riesce a sapere dove sorgeranno e a chi si presentano le domande.

3 È il momento giusto per chiedere un mutuo?

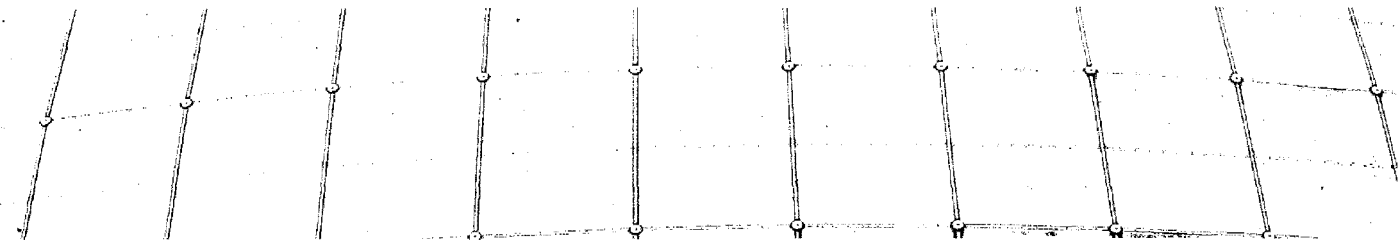
Il tasso variabile medio è al 2,50%, fisso è al 5,62%. Occhio alla possibile «notevolissima impennata inflazionistica» (Monti).

4 Quanto rende affittare una casa?

Per Tecnocasa nel secondo semestre 2008 il calo dei canoni nei bilocali (-1,9%) ha portato il rendimento lordo al 3,9%.

5 Quando ripartiranno le compravendite?

Le varie fonti riportano un calo in doppia cifra degli acquisti su base annua, dopo anni di crescita sostenuta.



Nel mondo

Rapporto prezzo case/reddito (media di lungo periodo = 100)

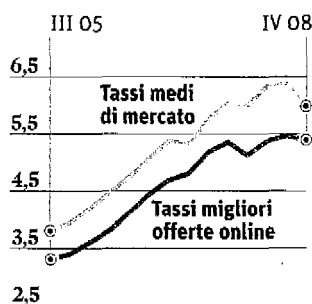
Paese	Valore*
Stati Uniti	88,4 (I'09)
Giappone	65,9 (I'09)
Germania	64,5 (IV'08)
Francia	132,3 (IV'08)
Italia	111,5 (III'08)
Spagna	138,7 (I'09)
Regno Unito	126,0 (IV'08)
Irlanda	121,2 (IV'08)
Olanda	145,5 (I'09)

*Ultimo trim. disp.

Fonte: elab. Csc

Meglio il web

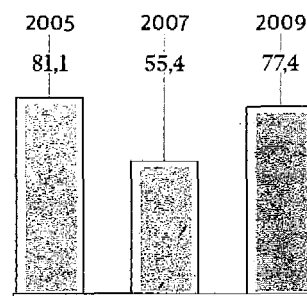
I tassi dei mutui. Dati in %



Fonte: elaborazione Assolowcost su dati del ministero dell'Interno, Banca d'Italia e osservatorio MutuiOnline

Le prime case

Rapporto utilizzo prima casa/immobili acquistati negli anni 2005, 2007 e 2009



Fonte: Csei Tecnoborsa

I MUTUI DELLA SETTIMANA

Profilo. Impiegato 35 anni, durata mutuo 25 anni, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000.

Tasso variabile (%)

2,16
Migliore

2,50
Medio

Tasso fisso (%)

5,30
Migliore

5,62
Medio

432€
rata mensile

448€
rata mensile

602€
rata mensile

621€
rata mensile

Fonte: MutuiOnline

IL TREND DEL RESIDENZIALE

Monocali
Taglio sempre molto richiesto

Bilocali
Preferiti dai single

Trilocali
Domanda sempre sostenuta

1,12%

L'Euribor a tre mesi

Il tasso che le banche applicano fra loro per i prestiti trimestrali nella valuta europea ieri è sceso di tre punti base all'1,12% segnando il nuovo minimo storico. È minimo storico anche per l'Euribor a una settimana calato di sei punti base allo 0,54%. I dati sono dell'European Banking Federation. L'Euribor 1 mese 365 e quello 6 mesi 365 - utilizzati per i mutui - fanno segnare lo 0,84% e l'1,373 per cento.

28%

Gli acquisti negli Usa

Il numero degli investimenti effettuati dalle famiglie italiane negli Usa è passato dal 7% del 2004 al 28% previsto in proiezione quest'anno, pari a circa 7.500 acquisti (nel 2008 la quota era stata del 25%). I dati sono di Scenari immobiliari. Tra le località turistiche che promettono buoni affari ci sono Miami, dove i prezzi hanno registrato un calo medio del 35%, con punte fino al 65%, e le principali località della costa ovest, come Santa Monica e Malibu, dove la flessione si aggira intorno al 30 per cento.

