



Associazioni Inquilini e Abitanti

CASE, ALLARME DEI COSTRUTTORI: 'SENZA CREDITO MERCATO A PICCO'

Roma, 15/10/2008

www.repubblica.it

I tassi d'interesse alti e la tendenza delle banche a una maggiore cautela nel credito contribuiscono a una fase di stallo del mercato immobiliare

Per l'Fmi i prezzi scenderanno nei prossimi mesi fino al 15%

Ma intanto a fermarsi sono solo le compravendite: -14% nel primo semestre

di Rosaria Amato

ROMA - In Spagna si è arrivati al 'due al prezzo di uno', negli Stati Uniti e in Gran Bretagna i prezzi sono scesi con percentuali a due cifre. In Italia le quotazioni immobiliari 'tengono', ma a prezzo di uno stallo delle compravendite che sta per diventare paralisi. L'allarme, lanciato già un anno fa dalla Fiaip (la federazione degli agenti immobiliari), viene confermato oggi dall'Ance (l'associazione dei costruttori): "Si sta aprendo una fase che, senza giri di parole, possiamo definire di recessione e anche per il settore delle costruzioni, dopo nove anni consecutivi di crescita, si sta aprendo un periodo di difficoltà. - afferma il presidente Paolo Buzzetti - Un periodo iniziato nel secondo semestre 2008 e che secondo le nostre stime

tenderà a peggiorare nel 2009". Gli investimenti nella nuova edilizia abitativa, secondo le previsioni dell'Ance, scenderanno del 2,8 per cento nel 2008 e del 3% nel 2009. Calo delle compravendite del 14%. L'allarme lanciato oggi dall'Ance si aggiunge a una congiuntura che è già nera per il settore immobiliare. Gli osservatori di settore valutano per il 2008 un calo delle compravendite che potrebbe arrivare fino al 16 per cento (nel primo semestre è stato del 14). E un calo dei prezzi che secondo Gabetti è di circa il 2 per cento, secondo Tecnocasa del 2,7 per cento nelle grandi città e dell'1,9 nell'hinterland. Non moltissimo, tutto sommato, se si considera che si viene da dieci anni di crescita corposa e ininterrotta che hanno portato le quotazioni dei mattoni almeno al raddoppio rispetto alla fine degli anni '90.

Prevale l'"attendismo". A tenere fermi i prezzi in Italia contribuisce una situazione particolare: l'80 per cento degli italiani è proprietario di casa. E quindi il mercato è limitato, e spesso chi vende non ha bisogno di concludere subito la compravendita, aspetta di trovare il compratore che offra di più: "L'attendismo ha prevalso soprattutto nel primo semestre 2008 - spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio Studi di Tecnocasa - mentre in questo semestre i venditori si stanno adeguando alla nuova situazione, e quindi iniziano a ribassare. Se gli immobili rimangono tanto tempo invenduti, insomma, si tende a scendere sul prezzo".

Per l'Fmi prezzi -15%. Di quanto, non è dato saperlo al momento. L'unica previsione di questo tipo è stata compiuta dal Fondo Monetario Internazionale, secondo il quale nel giro di un paio d'anni le quotazioni degli immobili in Italia potrebbero diminuire intorno al 15 per cento, per poi recuperare un po' di terreno perduto solo a partire dal 2011.

Mercato fermo. Gli analisti italiani sono un po' più cauti del Fmi sull'andamento dei prezzi. Quello che preoccupa tutti gli operatori del settore immobiliare è piuttosto lo stallo delle compravendite, accentuato negli ultimi mesi dalla stretta al credito dovuta alla crisi finanziaria internazionale. A peggiorare il tutto una "quota di sofferenze che sta aumentando". Si tratta, spiega l'analista di Nomisma Luca Dondi, di "cinque-sei miliardi di euro di crediti garantiti da immobili che i proprietari non sono più in grado di onorare, e che presto potrebbero diventare sette. Il tasso di default è passato all'1,3 per cento rispetto a una media precedente di tassi inferiori all'1 per cento". Questo si tradurrà in un aumento delle procedure di vendita coattiva all'asta, spiega Dondi, con un "ulteriore effetto depressivo nel mercato, perché le procedure in Italia durano anche sei anni. Il continuo innalzamento dei tassi d'interesse non fa che innalzare i debiti".

Agenzie immobiliari in crisi. Con l'appesantirsi della crisi, a cambiare non saranno soltanto i numeri, ma le basi fondamentali del mercato immobiliare. Potrebbe anche esserci già dalla fine di quest'anno una riduzione delle agenzie immobiliari: Gabetti è stata per ora il primo gruppo immobiliare ad annunciare una revisione al ribasso dei risultati previsti per il 2008,

ma annunci analoghi potrebbero seguire a breve. "Metà delle agenzie immobiliari in Italia quest'anno chiuderanno i bilanci con difficoltà", spiega il presidente della Fiaip Franco Arosio.

Affitti alti, 600.000 famiglie in difficoltà. Negli ultimi mesi lo stop delle compravendite si è riversato sul mercato degli affitti, anche se, dice Dondi, "dal punto di vista dei canoni la ripresa è di pochi decimi di punto". Questo perché "il mercato in Italia è molto piccolo, destinato a due fasce molto diverse, una molto alta che può permettersi qualsiasi prezzo, e una molto bassa esclusa dal mercato della compravendita e che è stata tagliata fuori anche dai canoni attuali". In effetti secondo il Sunia (sindacato inquilini) le cose sono un po' diverse: forse ufficialmente gli affitti sono stati ritoccati di poco. Ma nei fatti, in nero, studenti e anche famiglie intere sono costretti a pagare canoni proibitivi, e sono sempre più in difficoltà, anche in assenza di un adeguato piano di edilizia economica e popolare. Nelle graduatorie dei Comuni ci sono 600.000 domande per l'accesso alle graduatorie per l'assegnazione di un alloggio popolare. E i 'piani casa' del governo al momento non sembrano adeguati.

L'Ance chiede tassi più bassi. A fronte di tutto questo, l'Ance chiede una riduzione dei tassi d'interesse, e un allentamento della stretta creditizia. Se le banche non finanzieranno più le famiglie, il mercato immobiliare sarà sempre più asfittico: "L'impennata dei tassi sta avendo gravi risvolti sociali - denuncia Buzzetti - influenzando direttamente sulla capacità di indebitamento delle famiglie, e rischia anche di avere pesanti ripercussioni sulla sostenibilità delle rate di mutuo".

Fiaip: "Si torni al risparmio". E tuttavia il problema non è solo questo. L'aumento dei prezzi degli immobili, rileva il presidente della Fiaip, è stato alimentato anche da un ricorso eccessivo al credito da parte delle famiglie italiane. Un ritorno 'all'antico' forse sarebbe auspicabile, sostiene Arosio: "Non c'è più la propensione a risparmiare per comprare poi la casa. Fino al 2001 le famiglie si presentavano con almeno un terzo della somma necessaria in contanti. Poi si è passati ai mutui al 110 per cento. Negli ultimi anni nove operazioni su 10 erano con il mutuo. La gente ormai si è abituata a fare le rate anche per comprare l'ipod. Qualcosa deve cambiare. La mancanza di disponibilità di credito deprimerà il mercato, e le famiglie saranno costrette a risparmiare. E le difficoltà maggiori s'incontreranno per gli immobili meno costosi, mentre non credo che scenderanno molto i prezzi delle case di pregio".

