

Immobili La bolla non si sgonfia: 12 anni di stipendi per un bilocale

Nel '99 ne bastavano sette e mezzo. Anche con la crisi prezzi saliti più delle buste paga

SERVIZI DI GINO PAGLIUCA

Dodici anni di stipendio per comprarsi un bilocale. Potremmo anche chiamarlo *house freedom year*: è l'indice che segnala quanto tempo (misurato in anni) è necessario per comprarsi una casa sacrificando allo scopo tutti i propri redditi. E leggere i numeri potrebbe dare il capogiro: per acquistare un appartamento decoroso di 60 metri quadrati in una grande città ai valori attuali di reddito e prezzi delle case una *single* dovrebbe sacrificare in media 11,8 anni (140 mesi) di guadagno. Dieci anni fa sarebbero bastati 7,5 anni. Questo significa che dal 1999 al 2009 il potere d'acquisto immobiliare è diminuito del 57,5%.

Le punte

Il tracollo più clamoroso è avvenuto a Napoli, dove occorre quasi un tempo doppio per acquistare (13,5 anni nel 2009 a fronte dei 7 di dieci anni prima). A Milano si è passati dai 7,8 anni di entrate necessarie nel 1999 agli 11,5 richiesti dalla combinazione attuale tra redditi e prezzi. Ancora peggio sono andate le cose a Roma, dove oggi occorrono 14,1 anni, a fronte degli 8,4 anni sufficienti a fine millennio.

La maggiore tenuta del potere di acquisto immobiliare si registra a Bologna, dove oggi servono 10,5 anni, mentre dieci anni fa ne bastavano 8. Bisogna però rilevare che nel 2009 il capoluogo emiliano ha registrato una decisa caduta dei prezzi (nell'ordine dell'8%) a fronte di una situazione economica (e quindi di reddito dei residenti) tra le meno travagliate della Penisola.

CorrierEconomia ha effettuato questi calcoli partendo

da un'analisi molto interessante compiuta dall'Ufficio Studi di Gabetti, che ha esaminato per 90 capoluoghi di provincia l'andamento medio dei prezzi e li ha rapportati ai redditi dei residenti ricavati da elaborazioni del Centro studi Sintesi sulla base dei dati forniti anno per anno dall'Agenzia delle entrate. Si tratta di un'operazione che nel mondo anglosassone viene compiuta regolarmente e che ha anche un suo vero nome, diverso da quello che scherzosamente suggerivamo: si chiama *housing affordability index* e misura l'accessibilità di una famiglia all'acquisto di un determinato immobile.

Partendo dai dati di Gabetti su tutti i capoluoghi (nelle tabelle solo le prime e le ultime dieci posizioni) si evidenzia come la città dove l'acquisto è più facile è Biella: il single del nostro esempio se la caverebbe in 4 anni; sei mesi in più occorrerebbero a Vercelli e Gorizia.

Nonostante i prezzi delle case nel Meridione siano meno cari la classifica delle prime 10 città contempla nove capoluoghi del Nord e uno in Sicilia, ma nessuno del Sud (vedi prima tabella a pagina 15, ndr).

In fondo alla classifica troviamo invece Venezia (intesa come l'area storica del Comune), dove servirebbero 17,2 anni e questo spiega anche perché nel decennio considerato si sia perso il 10% di residenti (passati da 67 mila agli attuali 60 mila); al secondo posto Salerno (17 anni), dove la riqualificazione urbanistica ha portato a un forte aumento delle quotazioni immobiliari negli ultimi anni e Cosenza dove le case costano poco, ma i redditi sono tra i più bassi d'Italia. Nelle ultime dieci città, ben sei sono del Sud, due del Centro

e tra queste Roma, che occupa il quintultimo posto, e due del nord. Bisogna segnalare che nelle ultime piazzette vi è una significativa presenza di capoluoghi a forte vocazione turistica: oltre alla Capitale e alla Serenissima tra le ultime dieci infatti si trovano anche Siena e Rimini.

Lo scenario

Pur con tutta la prudenza che suggerisce il ricorso a valori immobiliari medi, i numeri spiegano perché il mercato immobiliare si sia fermato negli ultimi anni, con le compravendite ridottesi di un terzo in due anni e perché una ripresa delle transazioni possa apparire problematica. Dovrebbero infatti scendere in maniera significativa i prezzi o, ma l'ipotesi appare davvero improbabile,

le, aumentare in maniera generalizzata i redditi. La convenienza dei mutui, con i variabili ai minimi storici, da sola non basta, perché si accompagna a un inasprimento dei criteri di erogazione su cui difficilmente in tempi brevi le banche faranno retromarcia.

Per questo nei prossimi mesi il mercato sarà sostenuto da chi può acquistare ricorrendo quasi solo al risparmio senza intaccare il reddito: l'andamento positivo ma non del tutto tranquillizzante delle Borse, l'esiguità dei rendimenti obbligazionari e l'attesa di un rialzo dell'inflazione potrebbero portare a un aumento della domanda da investimento, indirizzata in gran parte sulle maggiori città.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Analisi Gabetti vede quotazioni in discesa: i ven

«Ecco perché comp

Lodigiani: nelle grandi città servono due redditi

Il mattone? E' un investimento di coppia. Lo spiega Guido Lodigiani, direttore dell'Ufficio studi di Gabetti nonché «fornitore» dei dati da cui siamo partiti per l'elaborazione.

«Per comprare una casa in un capoluogo di medie dimensioni oggi bisogna essere in due e disporre di un reddito lavorativo sicuro e non è una condizione che si verifica ovunque; in una grande città bisogna anche avere alle spalle una buona quota di risparmio familiare e disporre di due redditi sopra la media».

Partire da zero è quindi impossibile

«Se continuerà la stretta creditizia sì. Le prospettive

fortunatamente sono di un allentamento. Il mercato che andrà meglio sarà con tutta probabilità quello di pregio, dove chi compra ha le spalle ben coperte».

I prezzi in generale non sono ancora troppo alti?

«Sì, ma non è questo il problema del mercato perché i prezzi reali delle transazioni sono già scesi e presumibilmente caleranno ancora un po'. Il vero nodo sta nelle pretese irrealistiche che molti potenziali venditori hanno sul loro immobile».

In che senso?

«Molti proprietari non si sono resi conto delle reali conseguenze della crisi. Non solo è cambiato il mondo della finanza, ma è anche cam-