

Per il mattone ripresa nel 2013

L'Imu zavorra il mercato, ma non scoppierà una bolla spagnola

LUIGI GRASSIA

Abbiamo saputo qualche giorno fa che l'onda lunga della crisi economica ha coinvolto persino il mercato della casa, addirittura la casa, che è la scelta preferita dagli italiani quando si tratta di investire i soldi. Nel primo trimestre 2012 le compravendite sono cadute del 20% rispetto allo stesso periodo dell'anno passato. Sul trimestre in corso non abbiamo ancora numeri completi ma non c'è indicazione che le cose stiano andando meglio. E nella seconda metà del 2012 il mercato come andrà? La mancanza di soldi nei portafogli delle famiglie stroncherà ancora di più gli acquisti? Oppure riporterà la corsa al mattone, favorita da una ripresa economica o magari dal suo esatto contrario, cioè da una crisi che perdura e che induce alla ricerca del bene-rifugio?

Fabio Ferrazzi di Bricks Italia (intermediazioni immobiliari) non prova a indovinare la pillola e per il semestre luglio-dicembre 2012 prevede «un mercato stabile sui bassi livelli attuali o in lieve declino». Parla di un volume di scambi «sottile» e quanto ai

prezzi valuta che «dovranno scendere, inevitabilmente. Soprattutto quelli dell'usato». I prezzi medi pretesi ora da chi vende una casa già abitata sono insostenibili e bloccano il mercato. «Vedo proprietari che per appartamenti usati e da ristrutturare vorrebbero gli stessi prezzi de-

gli appartamenti nuovi nella stessa zona e di pari categoria. Si aspettano di spuntare gli stessi prezzi di due o tre anni fa ma questo non è possibile. Già sul nuovo si fanno sconti del 10% perché le banche premono sui costruttori e le imprese hanno fretta di rientrare. Nell'usato o si fanno sconti del 20% o la trattativa non si chiude». Da qui il calo del volume delle compravendite.

Però quello che prevede Ferrazzi di Bricks è un adattamento dei prezzi a valori più realistici, non lo scoppio di una bolla come in Spagna con il crollo delle quotazioni: «Quello spagnolo era soprattutto un mercato di seconde case, costruite in numero esagerato per clienti del Nord Europa, nell'illusione che la Spagna diventasse come la Florida in America. In Italia invece il mercato è soprattutto di prima case, di famiglia che voglio-

no una tetto di proprietà. Questa spinta resta, e il solo motivo per cui meno persone provano a comprare la casa è che in un momento incerto come questo non si sentono di impegnarsi per vent'anni con un mutuo (sempre che il mutuo riescano a trovarlo). Ci sono persone che vengono nei cantieri e mi dicono: io compro la casa, ma lei si impegna a riprendersela se perdo il lavoro? Una cosa impossibile».

È in crisi anche il mercato delle seconde case: «L'Imu - dice Ferrazzi - è un massacro per le case comprate al mare o in montagna per darle in affitto. Si mangia il 30% degli introiti. Ci sono parecchi clienti che le hanno comprate per reddito e adesso ci chiedono di rimetterle sul mercato».

Federico Filippo Oriana, presidente nazionale dell'Aspesi (Associazione nazionale tra società di promozione e sviluppo immobiliare), si aspetta che una ripresa «graduale» del mercato immobiliare possa avvenire «non prima del 2013». Anche lui non vede la corsa al bene rifugio («quel discorso vale quando c'è una crisi finanziaria momentanea, ma adesso siamo in mezzo a una crisi generale, anche di fiducia») e neanche prevede lo

scoppio di una bolla in stile spagnolo: «In Italia c'è una forte domanda abitativa insoddisfatta. Nelle 23 aree metropolitane mancano 300 mila prime case. Prima della crisi vendevamo molti appartamenti a extracomunitari, che però adesso non ottengono più mutui in banca. È un vero peccato, sto parlando di gente per bene, famiglie con bambini. Credo che le banche sbaglino. Comunque questa domanda costante di case mi porta a escludere un crollo generale dei prezzi».

Il presidente dell'Aspesi parla con poca convinzione delle seconde case: «Un investimento al mare ad Alassio si può fare. O in montagna a Courmayeur. Ma sono cose di nicchia. Già Forte dei Marmi non funziona più come investimento, e questo è un fatto generale, è da vent'anni che il mercato delle seconde case soffre in Italia, figuriamoci adesso che c'è l'Imu. Io ho una bella proprietà a Pieve Ligure - racconta Oriana - e lì nel 1991 si comprava a 20 milioni al metro quadrato e adesso la quotazione è 10 mila euro». Quindi, vent'anni dopo il valore è invariato. Ma non perdere è già tanto, di questi tempi. Purché poi si riesca a monetizzare l'investimento se e quando serve. E purché nel frattempo l'Imu e le altre tasse non ti svenino.

IL CENSIS

«Seconda casa addio, gli italiani razionalizzano»

I costi legati alla proprietà delle case spingeranno a una razionalizzazione del patrimonio immobiliare degli italiani. Razionalizzazione che in parte può andare nella direzione di un frazionamento delle abitazioni più grandi per andare incontro al restringimento delle famiglie, ma che soprattutto riguarderà il recupero, la messa in sicurezza e il risparmio energetico. È quanto emerge dal rapporto elaborato dall'Osservatorio Censis-Abi pubblicato nella scorsa settimana. Oggi il 55% degli edifici ha più di 40 anni, tra dieci an-

ni saranno quasi il 70% e 40 anni è l'età in cui un edificio ha bisogno di ammodernamenti. Altra problematica importante riguarda le seconde case, abitazioni per lo più non occupate, che in Italia sono circa 3,5 milioni. La pesante penalizzazione dell'imposta Imu spingerà in misura notevole a una riduzione del numero delle case non occupate: oggi corrispondono al 17% (negli anni '90 erano il 21% del totale). Forte la tendenza degli italiani a disfarsene, soprattutto quando ciò sia redditizio, o comunque a trovarne un nuovo utilizzo.

