

Perché abbiamo smesso di comprare case

Nel primo trimestre 2012 il mercato è crollato del 19,6%. I cartelli vendesi si moltiplicano ma se «non si comprano le cravatte, figuriamoci appartamenti»

Oltre la metà della ricchezza delle famiglie italiane è rappresentata dal mattone (4.950 miliardi su un totale di 9.525 di patrimonio, fonte la Banca d'Italia). Nove italiani su cento vorrebbero cambiare alloggio nei prossimi cinque anni (fonte il Cresme, Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio). Gino Pagliuca: «Significa una domanda teorica annua di 450 mila abitazioni in acquisto o in locazione. A queste si aggiunge un potenziale di altre 360 mila case da parte di famiglie che hanno al loro interno una persona tra i 18 e i 39 anni che vorrebbe emanciparsi dallo stato di "bamboccione". Quante di queste intenzioni rimarranno allo stato iniziale di desiderio non è dato saperlo, perché bisogna fare i conti con il nodo del reddito e quindi della possibilità concreta di ottenere un mutuo o un affitto». [1]

Da un'indagine campionaria della Banca d'Italia (dati aggiornati alla fine del 2010 che da allora non possono che essere peggiorati) emerge che le due fasce più interessanti per il mercato immobiliare della prima casa, quella delle persone tra 19 e 34 anni e quella successiva (35-44 anni) hanno perso nel giro di cinque anni rispettivamente il 7% e l'8% di reddito reale, con la seconda fascia che è tornata ai livelli del 1991, la prima che è andata addirittura sotto. Pagliuca: «Anche nella fascia tra 45 e 54 anni la perdita nel quinquennio è di 8 punti, mentre le persone alla soglia della pensione, tra i 55 e i 64, hanno invece guadagnato 6 punti, ma si tratta di famiglie che di norma non cercano né affitto né mutuo e se comprano casa lo fanno per i figli o in cerca di un miglioramento di status». [1]

«Allarme casa, crollano le vendite», titolava Repubblica di mercoledì nell'apertura della prima pagina. [2] Marco Sodano: «Nei primi tre mesi del 2012 la vendita di abitazioni è crollata, segnando un secco -19,6% (rispetto ai primi tre mesi del 2011) che con-

ferma una sensazione che chiunque può raccogliere passeggiando nei centri storici delle grandi città. I cartelli vendesi si moltiplicano, quelli nuovi sono attaccati sopra a quelli vecchi che ingialliscono in attesa di novità. E di compratori. Dicono all'Agenzia del Territorio (titolare del database da cui provengono i dati) che un dato così negativo per le vendite di case non era mai stato registrato. Non almeno a partire dal 2004, l'anno in cui hanno preso il via le rilevazioni trimestrali». [3]

Nelle otto maggiori città italiane le compravendite immobiliari sono scese nel primo trimestre 2012 del 17,9%. [4] A Roma i tempi di attesa da quando si mette sul mercato l'immobile a quando si chiude possono superare anche i 18 mesi. Paolo Foschi: «Via Michele Di Lando, zona Piazza Bologna. Annuncio di maggio 2012: vendesi appartamento ristrutturato, salone con angolo cottura, tre camere, due bagni, balconi, piano alto: 750 mila euro. Stesso annuncio due settimane fa: 630 mila euro. Ancora, via Jenner, Monteverde, dodici mesi fa: salone doppio, cucina abitabile, tre camere, due bagni, ripostiglio cantina, termoautonomo 790 mila euro. Stesso appartamento oggi: 640 mila euro». [5]

«A maggio abbiamo venduto un quarto degli appartamenti costruiti rispetto al maggio 2011. Abbiamo dovuto fermare i programmi di nuove costruzioni, perché, di questo passo, impiegheremmo 4 anni a collocare il costruito. Su scala nazionale, se consideriamo il peso della casa nell'economia, l'Italia sta per bruciare da mezzo milione a un milione di posti di lavoro» (Francesco Gaetano Caltagirone a Massimo Mucchetti) [14]

Il mercato immobiliare residenziale milanese, nel suo complesso, è asfittico. Laura Fugnoli: «Sono state 19.182 le abitazioni totali transate nel 2011, ma nel 2012, nelle previsioni di Luca Dondi, responsabile settore immobiliare di Nomisma, "non saranno più

di 18mila»». [6] In provincia di Torino circa 12.673 nuovi alloggi costruiti nell'ultimo decennio risultano invenduti (stime dell'osservatorio immobiliare di Nomisma). [7] A Genova la flessione delle compravendite immobiliari da inizio 2012 arriva al 21,8% (mancano soprattutto gli acquisti di giovani coppie e extracomunitari, con utilizzo di capitali mutuati). [8] A Bologna le compravendite di abitazioni sono calate nel primo trimestre 2012 del 18,4 per cento. Marco Bettazzi: «I dati dicono di un mercato fermo in città da almeno quattro anni». [9]

Mancano gli acquisti dei piccoli investitori, di chi compra la seconda casa per le vacanze, di chi vuole migliorare la propria situazione abitativa, ossia tutto quello che non è un mercato di necessità. Detto che la nuova normativa antiriciclaggio ha deviato una parte del nero che finiva sul mercato immobiliare, c'è poi l'effetto Imu. [4] Confezionista: «È disastroso, soprattutto in riferimento alla totale scomparsa di chi compra come investimento con l'obiettivo di dare gli appartamenti in affitto». [3] Pagliuca: «L'imposta, oltre a pesare sul portafoglio delle famiglie, potrebbe anche avere un effetto psicologico destabilizzante perché infrange un tabù: quello per cui sulla casa in Italia si pagano imposte ridotte e addirittura nulle per l'abitazione in cui si vive». [1]

Affordability: secondo il Cresme per le famiglie si è soprattutto ridotta la concreta possibilità di comprare una casa. Pagliuca: «Rispetto all'epoca della lira i prezzi reali delle case sono saliti (il divario quotazioni/inflazione a Milano e Roma negli ultimi dieci anni è di circa 40 punti) mentre i redditi reali sono scesi; fin quando allo squilibrio si rimediava erogando mutui di lunga durata all'80-90% del valore della casa si poteva trovare un compromesso, oggi invece le possibilità di ripresa del mercato, che anche i più ottimisti datano al 2014, sono legate o alla diminuzione dei prezzi o all'aumento delle disponibilità economiche delle famiglie. Facile immaginare quale delle due ipotesi sia più plausibile». [1] (segue a pagina due)

(segue dalla prima pagina)

Oggi il mutuo conviene a chi meno se lo può permettere. Pagliuca: «Anche questa può essere una spiegazione, sia pure parziale, alle difficoltà attuali del mercato immobiliare. Si sta infatti creando un circolo vizioso per cui sono costrette ad andare in locazione famiglie che, pagando una rata di mutuo analoga a quella del canone, riuscirebbero sulla carta a finanziare gran parte dall'acquisto, mentre nella pratica non riescono, con i criteri attuali di valutazione, a ottenere il credito». Fino a cinque anni fa investendo l'equivalente dell'affitto, si arrivava a superare il 100% del valore dell'immobile e in pratica si poteva comprare quasi senza sborsare un euro di contante: «Oggi, invece, quote superiori al 70% del valore immobiliare sono ben rare sul mercato e ottenibili solo con garanzie supplementari». [10]

Il settore delle costruzioni vale, comprendendo l'intera filiera, il 12% del Pil nazionale. [11] Paolo Buzzetti, presidente dei costruttori dell'Ance, assicura che in Italia la bolla immobiliare non c'è (a differenza di Spagna e Stati Uniti): «Qui c'è e c'è sempre stata una domanda di abitazioni superiore all'offerta. A parte qualche eccezione, non vi sono aree dove si sia costruito troppo rispetto alla richiesta. Al contrario ci sono 500 mila domande eccedenti rispetto alle abitazioni a disposizione». Considerato com'è stata trattata l'edilizia negli ultimi tempi («politica o

incosciente e distruttiva»), la sua idea è che potevamo anche aspettarci di peggio. [12]

Mentre Francia e Germania puntavano sull'edilizia per uscire dalla crisi e varavano aiuti alle coppie giovani o sgravi sulle ristrutturazioni di qualità, in Italia si è fatto di tutto per spingere le famiglie a non comperare. Buzzetti: «Patto di Stabilità e ritardi abissali nei pagamenti da parte della Pubblica amministrazione hanno messo in ginocchio le imprese. Patrimoniali sulla casa, lo shock dell'Imu e il crollo dei mutui concessi hanno spossato e frenato le famiglie. Cosa potevamo aspettarci da tanto clima di sfiducia? Non si comprano le cravatte, figuriamoci le case. Per fortuna ora vedo dei cambiamenti. Se quanto previsto dal decreto Sviluppo passerà, forse ci salveremo dal crinale. Penso soprattutto al taglio dell'Iva sull'inventuto: un'imposta capestro che blocca completamente il mercato, tanto che ai costruttori non conviene nemmeno affittare le case ferme». [12]

A guardare il bicchiere mezzo pieno, l'immobiliare italiano ha retto meglio di altri Paesi alla crisi internazionale che è partita quattro anni fa dalla crisi dei mutui subprime americani. A guardarlo mezzo vuoto, va constatata la

concorrenza crescente dei mercati emergenti che toglie spazi ai Paesi più maturi come il nostro. [11] Nonostante il mattone italiano sia il quarto in Europa per importanza, occupa gli ultimi posti nella classifica delle cosiddette transazioni cross border, cioè gli acquisti da parte di investitori provenienti dall'estero: nel 2011 solo il 18% dei 4 miliardi di euro impiegato da investitori istituzionali proveniva da oltrefrontiera: è la quota peggiore da quando c'è l'euro. [13]

Nel primo trimestre del 2012 solo 24 milioni di euro su 400 sono stati spesi da operatori stranieri. Paolo Gasperini: «Che poi tali sono solo dal punto di vista giuridico, perché si tratta di Bnp Paribas, che nel nostro Paese ha rilevato le attività di Bnl, e di Carrefour, presente in Italia con supermercati e ipermercati da decenni». Lo spread del Btp ai livelli attuali relega l'Italia nell'elenco dei Paesi a rischio, ma paghiamo anche l'incertezza normativa. Cesare Ferrero, amministratore delegato di Bnp Paribas Real Estate: «A uno straniero non puoi spiegare che dopo sei mesi dal varo dell'Imu non si sa quanto bisognerà pagare». [13] Se gli stranieri acquistano meno case italiane, gli italiani sono sempre più attratti dal "mattone straniero": l'acquisto di monolocali all'estero è in crescita del 10,8 per cento. [2]

Note: [1] Gino Pagliuca, CorriereEconomia 18/6; [2] Luisa Grion, Rosa Serrano, la Repubblica 20/6; [12] l. gr., la Repubblica 20/6; [13] Paolo Gasperini, CorriereEconomia 4/6; [14] Massimo Mucchetti, Corriere della Sera 22/6.

