

TUTTI A CASA

La discesa dei prezzi non è finita. Secondo gli esperti proseguirà nel 2009 con ribassi fino al 15 per cento. Ma con il crollo delle Borse mattone torna a essere il grande bene rifugio

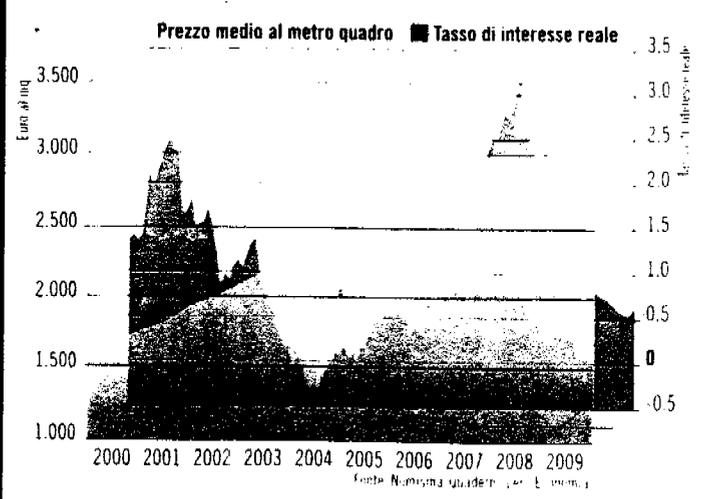
DI MAURIZIO MAGGI

L'espresso

Calma e gesso: ci vorrà tempo per fermare la picchiata dei prezzi della casa e di sicuro non basterà l'intero 2009 a vedere l'inversione di tendenza. Anzi, sarà proprio quello in corso l'anno nero della Borsa del mattone. Lo sostengono quasi tutti gli addetti ai lavori del settore immobiliare. C'è chi lo fa ipotizzando un calo medio del 5 per cento a livello nazionale, come Fabio Guglielmi, capo di Professione Casa, e chi vede nerissimo: per Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme (Centro ricerche economiche per l'edilizia e il territorio), la limatura dei valori potrebbe anche arrivare al 15 per ▶

L'altalena di prezzi e tassi in Italia

Una veduta di Torino



12 marzo 2009

cento. Il diffuso pessimismo trova un'argomentata sintesi nell'edizione in uscita del "Quaderno per l'economia" del centro studi Nomisma, che "L'Espresso" è in grado di anticipare. Per l'istituto di ricerca continueranno a calare le compravendite, già precipitate, secondo le elaborazioni della stessa Nomisma, dalle 851 mila unità del 2006 alle 684 mila dell'anno scorso: un'emorragia del 20 per cento, in gran parte verificatasi nel corso del 2008. Il drammatico rallentamento degli scambi non ha ancora influito pesantemente sui prezzi. Lo farà quest'anno: «È impensabile che alla massiccia riduzione degli scambi non faccia seguito una significativa caduta delle quotazioni», sostiene Luca Dondi, il curatore dello studio. Secondo Nomisma, i prezzi delle abitazioni sono scesi appena del 2,2 per cento a Milano e dell'1 per cento nelle aree urbane nella seconda metà del 2008. Per il 2009, il centro studi emiliano immagina un calo generale del 4,5 per cento, ma con una flessione dell'8 per cento a Roma e del 6,5 per cento a Milano. In alcuni quartieri di Torino (Euro Torino-Spina 3) e Firenze (Peretola), peraltro, si sono già avuti dei cali-choc vicini al 20 per cento. E stando all'ufficio studi di Tecnocasa, ci sono zone di Milano (Certosa-Gallarate, Prealpi-Mac Mahon, Padova-Loreto) e di Napoli (Materdei e Secondigliano), dove nella sola seconda metà del 2008 i valori sono precipitati del 12-15 per cento. «Viaggiano a ritmi diversi alta e bassa qualità. Quando il clima era euforico saliva tutto indiscriminatamente, adesso il mercato è selettivo e penalizza il prodotto scarso e

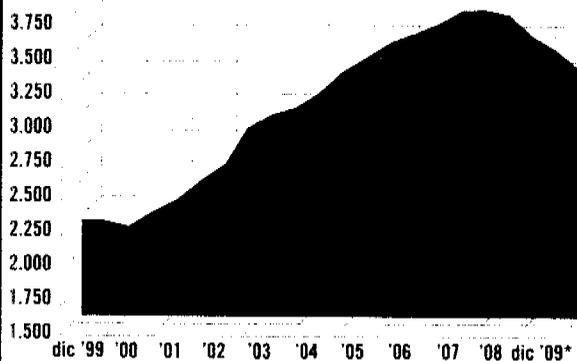
quello da ristrutturare, perché mancano i soldi per i lavori di ammodernamento», dice Giacomo Morri, direttore del master in real estate della Bocconi. Aggiunge Giovanni Bortone, titolare di due agenzie Professione Casa nella residenziale area Plinio-Regina Giovanna a Milano: «Per 80 metri quadrati al terzo piano senza ascensore si chiedevano 330-340 mila euro. Oggi, per trovare un compratore occorre scendere a 250-270 mila euro».

Maledetto mutuo È lui il grande imputato. La stretta nella concessione dei finanziamenti si sente eccome. Lo sostiene l'analisi di Nomisma, che rileva una contrazione sia delle somme erogate (dal 2007 al 2008 gli importi dei mutui concessi sono scesi da 128 a 123 mila euro), sia del totale delle erogazioni (da 62,7 a 56,1 miliardi di euro). Lo confermano, sul campo, le lamentele degli intermediari. Per loro, l'incubo si chiama "non deliberato". Racconta Pasquale Valenzano, direttore del gruppo Tree (agenzie Gabetti, Grimaldi, Profes-

sione Casa) per la Puglia: «Nei primi due mesi del 2009, i clienti interessati ad acquistare un immobile presso le nostre agenzie hanno chiesto mutui per 8,8 milioni di euro. Le banche hanno accettato di erogarne per appena un milione». Stallo evidente anche nella Lombardia benestante: in Brianza le transazioni sono diminuite del 25 per cento negli ultimi otto mesi e un'indagine dell'associazione costruttori ammonisce che, rispetto a un anno fa, si è quasi dimezzata la platea di famiglie intenzionate a comprare casa nelle zone di Milano, Lodi e Monza.

Bologna

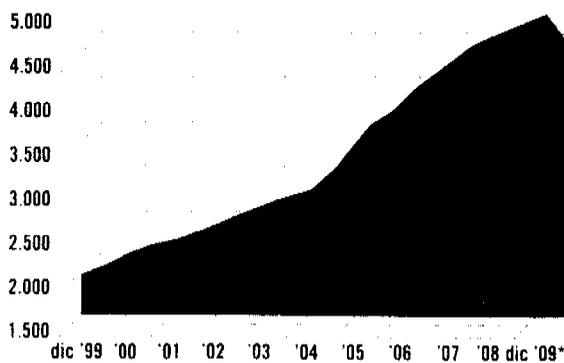
Dati in euro al metro quadro
periodo dic 1999 dic 2009



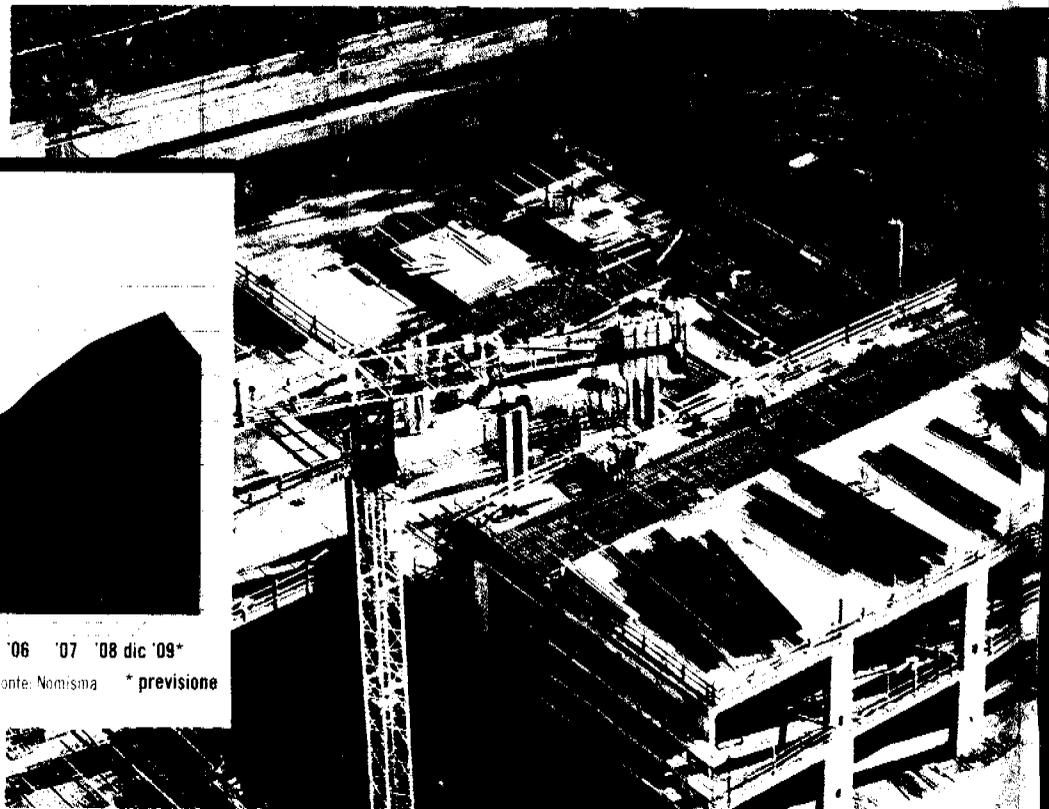
Fonte: Nomisma * previsione

Roma

Dati in euro al metro quadro
periodo dic 1999 dic 2009



Fonte: Nomisma * previsione



Più debito in famiglia

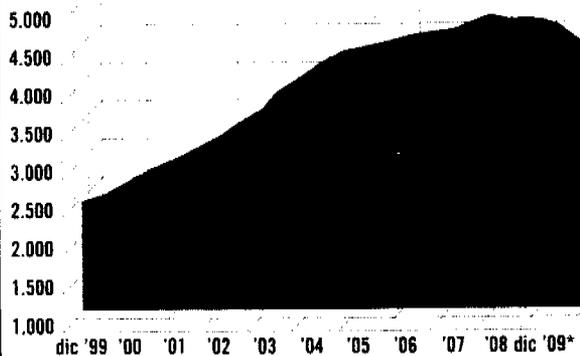
Anche l'Italia ha la sua fetta di indebitamento "nascosto" sul fronte della casa: facendolo affiorare i debiti per il mattone sfiorano il 20 per cento del Prodotto interno lordo. Lo svela Nomisma, il centro di ricerca presieduto da Gualtiero Tamburini, nel numero 3 dei "Quaderni per l'economia", dedicato alla centralità del credito nella crisi del settore immobiliare. Nello studio, curato da Luca Dondi, lo specialista di Nomisma in campo immobiliare, ci si basa sui dati sui dai dello European Securitization Forum per fare luce sull'effettivo peso delle cartolarizzazioni: «Negli ultimi tre anni gli istituti di credito italiani hanno emulato le banche anglosassoni - sia pure con modalità diverse e sulla base di una normativa più stringente - nel trasformare pacchetti di mutui residenziali in titoli cartolarizzati, i cosiddetti Residential Mortgage Backed Security». Un'operazione che, secondo i ricercatori del centro bolognese, oltre a garantire alle banche un recupero di liquidità e un potenziale trasferimento di rischi accumulati in portafoglio, «comporta una sostanziale modifica della contabilità relativa alle consistenze dei mutui». Il valore complessivo dei mutui cartolarizzati da una società veicolo e riacquistati successivamente dalla banca, non trova infatti riscontro nel bilancio alla voce "crediti verso clientela", ma viene compreso tra le attività finanziarie da negoziare sul mercato o da detenere fino alla scadenza. Di questa trasformazione non si è mai tenuto conto, finora, nel contabilizzare i debiti che effettivamente gravano sugli italiani in seguito alla sottoscrizione di un mutuo per la casa. La tesi di Nomisma è che - calcolando anche i titoli cartolarizzati (promossi soprattutto dai due principali gruppi bancari italiani, Intesa Sanpaolo e Unicredit) - il reale indebitamento delle famiglie in Italia sia salito, tra il 2005 e il 2008, dal 13,4 per cento al 19,9 per cento del Pil. Ovvero il 2,7 per cento in più rispetto ai dati ufficiali recentemente diffusi dalla Banca centrale europea.

Ansia da ribasso Le compravendite languono, i tempi medi per vendere un appartamento superano spesso i sei mesi e circola una diffusa aspettativa di ulteriori cali delle quotazioni. Ciò induce anche chi è intenzionato a comprare a restare in attesa. O a tirare brutalmente sul prezzo. «Pochi giorni fa sono arrivati dei signori di Torino che, citando gli articoli dei giornali e le stime ribassiste in circolazione,

hanno chiesto addirittura il 30 per cento di sconto sul prezzo richiesto dal venditore», spiega l'agente romagnolo Paolo Cirilli, titolare dell'agenzia Tecnocasa di Bellaria, nei pressi di Rimini. Comunque, per Bellini del Cresme il manico del coltello è saldamente in pugno al compratore, oggi, e chi non ha fretta e va caccia dell'affare fa benissimo ad aspettare: «Consiglierei di mettersi alla ricerca dell'immobile con calma: i prezzi non torneranno a salire tanto presto e i venditori fanno sempre più fatica a piazzare la loro "merce" al prezzo che si

Milano

Dati in euro al metro quadro
periodo dic 1999 dic 2009



Fonte: Nomisma * previsione

sono immaginati, magari contando sull'infinita salita dei valori. Penso che la tendenza all'ingiù possa proseguire, anche se a un passo più lento, anche nel corso del 2010». Insomma: il ciclo è stato lungo, ma la festa è finita. «Chi vende deve ridurre le pretese e chi spera di intascare i quattrini che poteva prendere nel 2006, deve farsene una ragione: per adesso, non se ne parla proprio, a meno che l'immobile non sia unico o di grande pregio», sottolinea Guglielmi.

Comprare per investire Paradossalmente, nonostante lo scoppio della bolla immobiliare e la discesa dei valori, pare che un'importante fetta dei compratori degli ultimi mesi abbia acquistato per mettere a reddito l'immobile. «La Borsa fa paura. I tradizionali rivali del mattone, come i titoli di Stato, rendono pochissimo. La casa è sempre considerata "sicura" e già nella seconda metà dell'anno scorso, nella Capitale, abbiamo notato un ritorno di questo genere di acquirenti», dice Fabio Verdecchia, coordinatore delle agenzie del gruppo Toscano (un centinaio) di Roma e provincia. Anche se per Morri della Bocconi l'investimento nel mattone da reddito è «anacronistico, a meno che il patrimonio complessivo del proprietario non sia grande e ampiamente diversificato». Secondo Alessandro Ghisolti, ufficio studi di Ubh, il ritorno di fiamma è però in atto: «A livello nazionale, per anni gli investitori puri sono stati appena il 5 per cento, anche se a Roma e a Venezia la percentuale è storicamente più alta. Negli ultimi mesi siamo tornati all'8-9 per cento, riportandoci sui valori degli anni Ottanta». «Noi abbiamo una lista di clienti da avvertire quando reperiamo un ▶



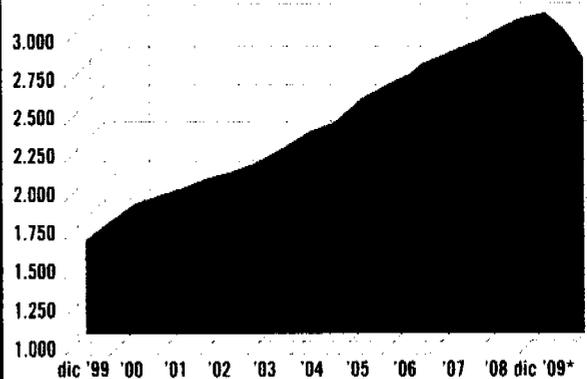
Cantiere nell'ex area Innocenti a Milano. A sinistra: veduta di un cantiere a Roma

Lavori edili in un'area di Napoli



Napoli

Dati in euro al metro quadro periodo dic 1999 dic 2009



Fonte: Nomisma * previsione

bilocale da 45-50 metri quadrati: lo pagano 200-220 mila euro e lo affittano, magari a studenti universitari fuori sede, a 50-800 euro al mese», dice ancora Bortone di Professione Casa. Ma che rendimento è ragionevole attendersi? Nel residenziale, tra il 3 e il 4 per cento lordo. La fiscalità incide parecchio e il netto può dimezzare la percentuale: molto dipende dal reddito dell'investitore.

Affitti alla riscossa Basta fare un giro per le città per accorgersi che il numero di appartamenti in affitto è in aumento. Ciò nonostante, i canoni non scendono, almeno non in misura sensibile. Di solito, quando l'offerta cresce, i prezzi aumentano. Al fenomeno, apparentemente contraddittorio, contribuiscono una serie di fattori. Da un lato, vengono proposti in locazione immobili anche perché non si

spunta, vendendoli, il prezzo sperato: non ci si vuole adeguare all'amara realtà dei prezzi calanti e si affitta, solo se si è certi della correttezza e solvibilità del pagatore, senza che il titolare sia eccessivamente sotto pressione. Come in via Lo-

vano 4, a Milano, dove nell'elegante stabile a due passi dal "Corriere della Sera", due alloggi sono in attesa di locazione da un anno e mezzo. Dall'altro, si rivolgono adesso all'affitto intere categorie - immigrati, giovani coppie, single - fino a pochi mesi fa desiderose di acquistare casa, ma che non riescono ad avere accesso al mutuo. «A questo proposito, il governo presto capirà che il tema delle casa va ▶

Fuga dalle periferie

Uno spettro si aggira in periferia, il suo nome è invenduto. Nei quartieri satellite dell'Eur Torino e di Casal Palocco, a sud di Roma, gli annunci "vendesì" dilagano, sia sugli edifici finiti che sulle baracche dei cantieri ancora all'opera. Poli residenziali da dieci o 12 palazzi, anche da 200 appartamenti ciascuno. Secondo le stime degli esperti romani della Fiaip, la federazione italiana agenti immobiliari professionisti, in certe zone l'invenduto arriverebbe al 30 per cento. E se si va a nord, dicono sempre quelli della

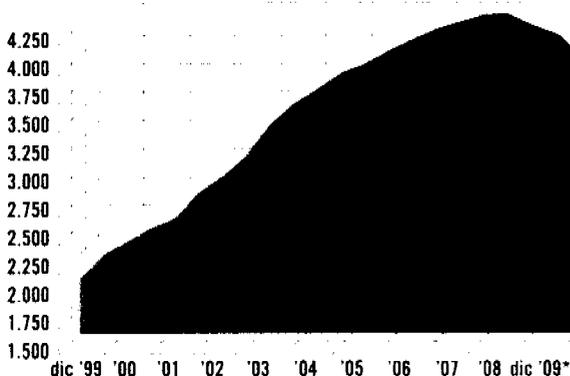
Fiaip, ci sono villette a schiera costruite nella zona tra le antiche strade romane della Flaminia e della Cassia, dove si è venduto solo il 10 per cento. Insediamenti che contavano, sulla carta, centinaia di abitazioni: chi arriva da Firenze ne vede molte meno, considerato che la crisi ha fatto chiudere molti cantieri. Stessa musica in Emilia Romagna, dove già a dicembre si stimavano 55 mila case

in cerca di un padrone. A Reggio Emilia l'aumento della popolazione degli ultimi anni ha provocato uno sprint dell'edilizia: ora però si fa fatica a piazzare gli 8.400 nuovi alloggi. Difficoltà pure in provincia: come a Fellegara, nel comune di Scandiano, con l'ex cantina Cavalli da 120 alloggi, solo per metà ultimati e ancora praticamente vuoti. Si piange anche nel Milanese, dove decine di sviluppi residenziali, "gioielli abitativi nel verde a pochi chilometri dal centro", annaspiano alla ricerca di clienti. E in città non mancano piccoli cantieri costretti a tenere aperto l'ufficio vendite la domenica, anche in zone di pregio come Porta Venezia. Un altro segnale di difficoltà riguarda il non costruito: «In Comune giacciono molte autorizzazioni non utilizzate: i cantieri neppure si aprono», commenta il presidente dei costruttori milanesi Claudio De Albertis. In Veneto, è Padova ad avere la maglia nera dell'invenduto: 3 mila alloggi tra capoluogo (350 nel quartiere di san Lazzaro, 500 a Ponte Vigodarzere) e comuni circostanti, un numero quadruplicato rispetto all'anno scorso. Una crisi che non risparmia le località turistiche della zona, come Abano Terme dove ci sono un migliaio di case vuote.

Mariaveronica Orrigoni

Firenze

Dati in euro al metro quadro periodo dic 1999 dic 2009



Fonte: Nomisma * previsione

Fondi a fondo

I dieci fondi immobiliari con le peggiori performance

Nome fondo	Variatione negli ultimi 12 mesi (in %)
Europa Immobiliare 1	-53,30
CAAM Re Europa	-48,05
Obelisco	-45,97
Fondo Alpha Immobiliare	-45,52
Olinda Fondo Shops	-43,03
Unicredito Immobiliare Uno	-37,80
Polis	-35,21
Invest Real Security	-34,28
CAAM Re Italia	-34,02
Atlantic 1	-33,72

Fonte: SoldiOnline-Gruppo Banzai

Avrebbero dovuto essere l'alternativa al mattone vero, i fondi immobiliari. Garantendo rivalutazioni costanti, anche se magari non stellari, a chi voleva un'alternativa sia all'investimento nel mattone vero e proprio che ai titoli di Stato. Invece, le quotazioni dei fondi immobiliari chiusi italiani sono falcidiate dai ribassi. Negli ultimi 12 mesi, soltanto uno dei 22 fondi quotati - Atlantic 2 Berenice, promosso da First Atlantic Real Estate - è in positivo: più 11,16 per cento. Per tutti gli altri è profondo rosso. Non si sono rivelati anticiclici pur avendo in portafoglio soprattutto stabili per uso terziario (uffici, centri commerciali). «In una fase così turbolenta hanno dimostrato di avere un contenuto di rischio più elevato di quanto si potesse pensare», sostiene Mauro Introzzi di SoldiOnline-Gruppo Banzai. È andata ancora peggio alle società immobiliari: in un anno Pirelli Re e Risanamento hanno perso oltre il 92 per cento e Aedes l'84 per cento.

affrontato anche con una revisione del mercato dell'affitto, prospettando finalmente alternative all'acquisto a canoni sostenibili», si augura Dondi di Nomisma. Prima che si metta in azione la politica, però, farebbero bene a muoversi le banche. In visita in Italia, il premio Nobel per la pace, Muhammad Yunus, che con la Grameen Bank ha inventato il microcredito per i meno abbienti, ha dichiarato che i poveri sono più affidabili dei ricchi. Verrebbe da dire: direlo alle banche, che concedono i mutui soltanto a chi i soldi ce li ha già. Sostiene Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: «Ci sono in Italia centinaia di migliaia di persone, forse un milione, che potrebbero fare un pensiero alla casa se le condizioni dei finanziamenti fossero quelle del 2007. Invece, a loro il mutuo non lo danno». Gira e rigira, si torna sempre alla cassetta di partenza. ■



Uno sfratto a Lafayette, Colorado

E l'Asia fa shopping negli Usa

Ma gli acquirenti cinesi e coreani non bastano a far ripartire il mercato

di Paolo Pontoniere

Viste le migliaia di acquirenti cinesi, coreani e indiani che stanno dando la caccia ad abitazioni a buon mercato, si potrebbe essere ottimisti sul mercato Usa. Ma basta pensare ai milioni di americani che la casa se la vedono pignorare dalle banche, per capire che la situazione è ancora disastrosa. Secondo Shaun Donovan, segretario dello Urban Housing and Development Department, negli Stati Uniti oltre 6 milioni di abitazioni sono a rischio di pignoramento. «Una ogni 466, una percentuale così alta non la si registrava dall'inizio degli anni '70», afferma Iverson Moore, portavoce dell'associazione nazionale degli agenti immobiliari americani (Nra). E l'aumento dei sequestri si accompagna a un crollo continuo dei valori catastali nei maggiori centri urbani, meno 19 per cento alla fine del 2008, e a una contrazione crescente delle vendite, un altro meno 5,3 per cento nel solo mese di gennaio. Questi fattori, coniugati a una crescente agiatezza dei consumatori asiatici, fanno del mercato americano un luogo ideale per investitori a caccia dell'affare facile. Così ideale che numerosi agenti californiani stanno addirittura organizzando tour immobiliari per potenziali clienti. E si perché a 170 mila dollari, il costo medio di una casa statunitense è di gran lunga inferiore a quello di una abitazione di Pechino, Mumbai e Seul.

Ma l'afflusso degli acquirenti esteri da solo non basta a frenare il crollo del mercato immobiliare che dalla fine del 2006 ha perso il 25 per cento del suo valore. Nemmeno il piano di salvataggio approntato da Obama, 75 miliardi per bloccare i pignoramenti, è riuscito ad invertire la tendenza. Anzi, proprio

mentre il presidente introduceva il suo programma di assistenza ai proprietari di casa, l'associazione dei costruttori rivelava che il numero delle nuove case era crollato dell'8,6 per cento rispetto al mese precedente e del 55 per cento rispetto al 2007. Una caduta che secondo Lawrence Yun, direttore del dipartimento economico della Nra, sarebbe stata accentuata proprio dalla confusione che caratterizza il programma della Casa Bianca. «Adesso però le condizioni sono ideali», afferma Yun, «soprattutto per quelli che acquistano la prima casa, ai quali il governo ha promesso sostanziose agevolazioni fiscali. Se tutto va bene, entro la fine del 2009 il mercato comincerà a tirare di nuovo».

Ma non è detto che il piano di Obama funzioni. Secondo alcuni analisti, se prima era la bolla immobiliare a pesare sulla crescita, adesso è questa che aggrava la situazione immobiliare: «È un circolo vizioso», afferma Ethan Harris, economista della Barclays Capital Inc. «Più cala la produttività e più scendono i prezzi delle case. E viceversa». Intanto aumenta l'inventuto. «Gli americani sono diffidenti», afferma Maurcen Maitland, analista della Standard & Poors, «anche quelli che dispongono di capitali se ne stanno buoni, temono che i prezzi crolleranno ulteriormente e hanno ragione». La S&P ha appena diffuso un rapporto secondo cui in alcune aree la caduta è più accentuata della media nazionale. In città come San Francisco, Phoenix e Las Vegas il crollo ha superato il 30 per cento. E a Las Vegas, ritenuta fino a ieri la capitale immobiliare degli Usa, adesso anche i casinò e i grandi centri commerciali hanno cominciato a bloccare i lavori.