

CASA, AMARA CASA

Le pretese del fisco. Le quotazioni in ribasso. Il calo del rendimento degli affitti. Il mercato immobiliare è ingessato. Ecco come il bene rifugio per eccellenza è diventato un incubo

DI MAURIZIO MAGGI - FOTO DI MASSIMO SIRAGUSA/CONTRASTO

Da sogno a incubo. Sono bastati pochi anni per trasformare il grande amore dell'italiano risparmiatore e investitore - il mattone - da certezza "senza se e senza ma" in gigantesco punto di domanda.

La casa di proprietà, soprattutto la seconda casa, da quando la crisi dell'immobiliare è esplosa, viene percepita sempre meno quale bene rifugio per eccellenza. Una svolta epocale. «Gli italiani hanno visto il settore allinearsi all'andamento dell'economia, alla debolezza delle prospettive, alla riduzione delle aspettative delle famiglie e delle loro capacità reddituali: si sono resi conto, in poche parole, che anche il mattone può subire sgonfiamenti repentini e causare cospicue perdite ai loro portafogli», spiega Luca Dondi, direttore generale di Nomisma, il centro studi che monitora da quasi trent'anni il mercato immobiliare.

Le quotazioni, in Italia, si sono ridimensionate in modo più lento e meno vistoso che altrove, ma ora il numero annuo di compravendite si è dimezzato (tra 400 e 500 mila, a seconda delle stime), tornando ai livelli degli anni Ottanta e, rispetto alle punte massime del biennio

d'oro 2006-2007, i prezzi si sono ridotti mediamente del 30 per cento.

Ora qualcosa si muove: il calo del numero di compravendite è meno tumultuoso degli anni passati, la gente comincia a tornare a informarsi nelle agenzie e le richieste di mutui sono in aumento. Ma gli esperti incrociano le dita, preoccupati dall'effetto disincentivante del gran parlare di tasse. Per Giuseppe Roma, direttore del Censis, il Centro studi di investimenti sociali che quest'anno festeggia il mezzo secolo di vita, le crepe nel mattone sono state in gran parte prodotte da quella che definisce crisi generazionale: «Per la stragrande maggioranza delle famiglie la casa rimane in cima alla lista dei desideri. Ma la destrutturazione della popolazione più giovane - che forma nuclei familiari con capacità e propensione al risparmio pari a zero - ne ha fatto affievolire il mito». Con un tasso di proprietà dell'alloggio in cui si abita superiore al 70 per cento, la tradizionale passione degli italiani per la casa viene messa a dura prova da un fisco sempre più aggressivo: 51,7 miliardi le tasse che il mattone ha prodotto nel 2013 e che non potranno che aumentare, anche solo in virtù dell'aggiornamento dei valori catastali.

Il fronte della seconda casa è decisamen-

te in rotta. «Lo stock di seconde case è valutato in 5,5 milioni: quante di esse sono state messe in vendita ancora nessuno lo ha potuto calcolare, ma è ragionevole credere che siano intorno al milione. Un'offerta massiccia, impossibile da assorbire, in un mercato in cui le trattative portate a termine si sono rarefatte», sottolinea Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme, il Centro di ricerche specializzato nell'edilizia e il territorio. Aggiunge Bellini: «Gestire una seconda abitazione significa, oggi, pagare tasse significative e affrontare crescenti spese per la gestione e la manutenzione, perché il tempo passa e per mantenerla in ordine la spesa tende a crescere. E prima, anche tenendola vuota, una casa si rivalutava: adesso, non è più così. Anzi, sostanzialmente si svaluta».

In media ci mettevano una ventina ▶ d'anni, le famiglie italiane, per farsi la casa. Il ceto medio, poi, con altri venti anni di lavoro e risparmio coronava il sogno dell'appartamento al mare, o in montagna, o in campagna. Ora, la fase due è sparita dal radar delle famiglie, congelata dalla crisi economica e dalla riluttanza delle banche nel dare i mutui. E molti di quelli che se ne disfarebbero volentieri la mettono in affitto perché non riescono a trovare un compratore. Così il

business delle locazioni è tornato di moda, dopo essere stato per anni oscurato dal boom del mutuo. Normale: la gente preferiva comprare, visto che la rata del prestito corrispondeva a un mese d'affitto. «Dai 62-63 miliardi di euro in mutui erogati nel 2006-2007 siamo scesi fino ai 25 miliardi dell'anno scorso», fa notare Dondi di Nomisma.

Dopo una serie di trimestri caratterizzati dall'aumento della velocità di discesa di prezzi e contrattazioni, la seconda metà del 2013 è stata meno tragica. Gli istituti di credito sembrano aver ricominciato a finanziare gli acquisti e alcuni operatori e osservatori, con tutte le cautele possibili, ipotizzano una mini-ripresa del mattone a partire dalla seconda metà del 2014. Anche se non sarà certo una ripartenza generalizzata (vedere articolo a pagina 104).

La gelata degli ultimi anni ha riportato molti italiani con i piedi per terra, in fatto di mattone. Dondi lo spiega così: «Si è preso atto che un alloggio non è un assegno circolare: chi ha avuto necessità di vendere s'è reso conto che **l'immobiliare** è un mercato molto meno liquido di pochi anni fa. Chi guardava alla casa come a un investimento ha scoperto a sue spese che disinvestire è complicato e che il mattone, se arrivano provvedimenti fiscali di carattere patrimoniale, è un bene facilmente identificabile. La casa è un elemento segnale di disponibilità economica, di ricchezza. Non sempre questa è una considerazione corretta, ma di fatto è stata proprio questa banale equazione a caratterizzare gli ultimi 18 mesi».

Quando c'è di mezzo il settore **immobiliare**, mettere in tavola il tema "tasse" - è ovvio - non può mai essere un propellente per la crescita. «L'infinito dibattito sulle imposte, che vanno, vengono, cambiano nome e sono ormai un rompicapo anche per i commercialisti più smaliziati, ha avuto un clamoroso effetto destabilizzante: capisco l'emergenza, il bisogno dello Stato di rastrellare soldi, però bisogna stare attenti a maneggiare l'argomento, come lo tocchi puoi perdere o vincere un'elezione», ricorda Roma del Censis. «Ci vorrebbero maggiore freddezza e conoscenza del settore ma in Italia, da decenni, non c'è nessuno che si occupa seriamente di edilizia residenziale. La politica della casa la fanno i presidenti del consiglio e i leader politici, che hanno ingenerato una terribile confusione su un discorso in realtà molto semplice: la gente risparmia e vuole comprarsi la casa, ed è disposta anche a sborsare qualcosa se il suo immobile produce reddito. Ma non ha nessun senso pasticciare la situazione facendo pagare i servizi dentro una tassa sulla casa: se la mia città è sporca io mi devo incavolare da cittadino, non da

proprietario di immobile!», tuona il direttore del Censis.

La frenetica attenzione del fisco sulla casa ha messo il piombo nelle ali della "componente investimento", come la definisce Dondi di Nomisma: «Nel 2011 e nel 2012 aveva sofferto maggiormente il comparto della prima casa, tradizionalmente sostenuta dai mutui che si erano rarefatti. Il comparto acquisti per investimento non era certo in grande spolvero, ma aveva retto un po' meglio. Quando, sul finire del 2011, è cominciato il balletto sulle aliquote, pure questa parte del mercato è andata in difficoltà. Nello scorso decennio, acquistava per investire (nella seconda casa o in un alloggio da mettere a reddito) il 22-25 per cento dei compratori di case: adesso, la percentuale è scesa al 15-18 per cento, su una torta che nel frattempo s'è notevolmente rimpicciolita».

Le seconde case, peraltro, non sono un'esclusiva dei luoghi di villeggiatura. «Nel periodo di boom 1997-2007», dice Bellicini del Cresme, «è stato vivace anche il mercato della seconda casa urbana, che garantiva una significativa redditività. L'immobiliarista è stato in quegli anni l'imprenditore di maggiore successo perché nessun business pareva garantire gli stessi margini di rivalutazione e i Comuni facevano cassa con gli oneri di urbanizzazione e sulle nuove costruzioni». Per Bellicini il settore è stato il motore dell'economia italiana ante-crisi.

A ingolfare il mercato contribuiscono i molti stabili nuovi o in via di ultimazione che non catturano acquirenti. La Banca d'Italia ritiene che il magazzino di invenduti contenga mezzo milioni di alloggi. Secondo il direttore di Nomisma la zavorra potrebbe anche essere più pesante e aggirarsi intorno alle 700 mila unità. Siccome gli acquisti di immobili nuovi rappresenta al massimo il 25 per cento degli affari, se le compravendite non ripartono ci vorranno anni per trovare un padrone a tutti gli appartamenti già pronti e invenduti. Un'enorme mole di offerta appesantita anche dalla riluttanza dei costruttori e delle banche (che li hanno finanziati) a "ritarare" i prezzi, allineandoli all'effettiva capacità di assorbimento della domanda. La stessa ritrosia a limitare la pretese la esprimono le famiglie che vorrebbero vendere. L'insieme di questi fattori ha reso meno rapido il calo delle quotazioni. Una scossa, sostiene ancora Dondi, la possono determinare i grandi investitori esteri, che i soldi ce li hanno e sono interessati all'Italia. «Però non hanno fretta e tengono il coltello dalla parte del manico. Il loro arrivo in forza, i cui segnali si sono già visti l'anno scorso, può fare da acceleratore per la ripresa delle contrattazioni ma anche

costringere i detentori di patrimoni immobiliari, dal piccolo privato all'operatore istituzionale, passando per le banche, a rivedere al ribasso le valutazioni». Li aspettiamo con ansia, insomma. Ma anche con un po' di paura di vedere sempre più svalutato l'amato mattone. ■

IL CROLLO DELLA DOMANDA È LEGATO ANCHE ALL'AUMENTO DEL PRECARIATO

Compravendite dimezzate

L'andamento delle compravendite e, in basso, le variazioni % dei prezzi delle case sull'anno prima



Fonte: elaborazione Cresme su fonti varie

	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13*
Grandi città**	2,0	-4,1	4,5	6,1	7,4	12,2	6,6	6,1	4,0	1,3	0,1	-8,4	-7,2	-0,7	-6,3	-9,4	-4,6
Media Italia	2,9	-3,1	0	3,6	4,4	8,7	3,4	2,9	4,2	3,8	1,7	-6	-9,2	-3,7	-4,3	-7,8	-6,4

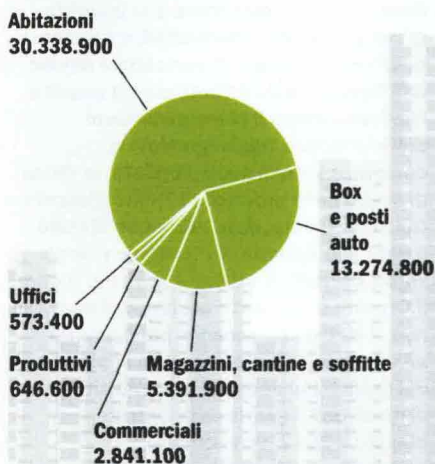
* Stima Cresme su dati Omi-Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2013. ** Torino, Milano, Genova, Roma, Napoli e Palermo.

Dall'inizio della crisi finanziaria a oggi il mercato immobiliare in Italia si è ridotto della metà. Per determinare la quantità di compravendite residenziali, il Cresme considera il numero di transazioni diffuso dall'Agenzia delle entrate per gli acquisti che interessano il pieno godimento dell'abitazione, aggiungendovi le compravendite di nuda proprietà, le stime di quelle nelle province di Trento, Bolzano, Gorizia e Trieste, dove non viene rilevato il dato dall'Agenzia del territorio poiché vige il Catasto di origine austriaca. Inoltre, il Cresme tiene conto anche degli immobili non abitativi che vengono poi destinati all'uso abitativo. Ecco perché i numeri del grafico qui accanto sono più alti di quelli dell'Agenzia delle entrate, che per il 2012, ad esempio, parlava di 448 mila compravendite (contro le 532 mila del Cresme).

Così il patrimonio si assottiglia

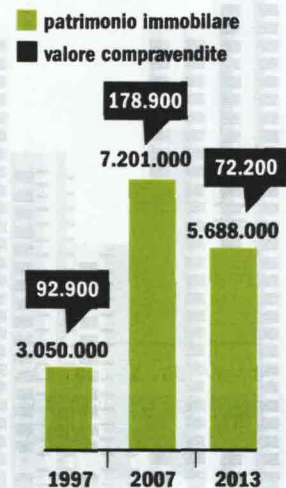
Stock degli immobili in Italia nel 2013

totale unità: 53.066.700

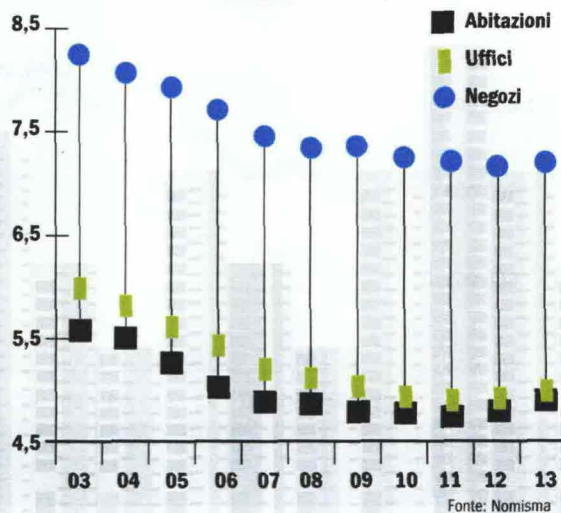


Fonte: elaborazione e stime Cresme su fonti varie

Valore del patrimonio immobiliare e del suo mercato in milioni di euro

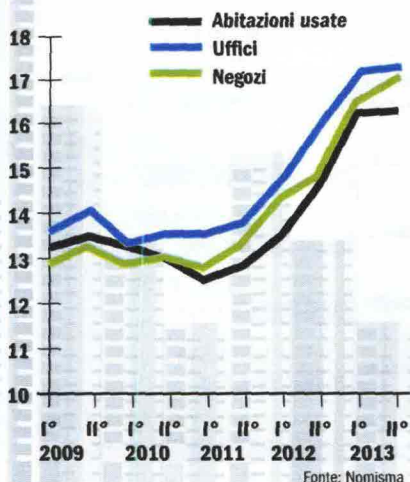


Rendimenti medi lordi annui degli immobili in affitto dal 2003 al 2013 nelle grandi città in percentuale



Fonte: Nomisma

Sconto mediamente praticato sul prezzo richiesto (nelle grandi città, dati in %)



Fonte: Nomisma

E le tasse sono senza freni

Nel 2007, le tasse derivanti a vario titolo dal settore

immobiliare (imposta sui rifiuti compresa) ammontavano a circa 44,6 miliardi di euro. Sei anni dopo, con il mercato **immobiliare** ridotto della metà e i prezzi delle case in picchiata, la tosatura è salita a quota 51,7 miliardi di euro. Un balzo di quasi il 16 per cento. Lo ha calcolato per "l'Espresso" l'ufficio studi della Cgia di Mestre. Alle prese in questi giorni, come tutti i centri di ricerca economica e **immobiliare**, con le simulazioni sulle tasse che verranno, in un frenetico susseguirsi di aliquote e sigle. Che, quando il governo avrà finalmente messo nero su bianco, appesantiranno ulteriormente il carico fiscale sul mattone.

Il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha definito sconfortanti le scelte dell'esecutivo, denunciando che la tassazione **immobiliare** supera già i due punti di Prodotto interno lordo e lamentandosi perché la casa viene inesorabilmente "spremuta". In realtà, secondo le analisi della Cgia di Mestre, già l'anno scorso le gabelle sul settore **immobiliare** si aggiravano intorno al 3 per cento del Pil. "Merito" del prelievo rifiuti: per un'abitazione economica di categoria catastale 3 di una famiglia composta da una coppia con un figlio, l'impennata rifiuti è stata infatti del 39 per cento, mentre l'Ici/Imu, sparita dalla scena per quattro anni, è tornata pesando l'1 per cento in più del 2007. Due anni fa, dopo l'introduzione dell'Imu, l'Italia era salita al secondo posto, in Europa, nella classifica dei prelievi sulla casa, preceduta soltanto dalla Francia.

