

Impatto immediato

I piani di Francia, Stati Uniti e Gran Bretagna hanno già risvegliato le vendite di abitazioni

Strada in salita

La cura si è rivelata più difficile in Olanda e Spagna a causa dei vincoli di bilancio

Immobiliare, i governi cercano il rilancio

Incentivi, fisco, liquidità e tassi agevolati: le strategie dei Paesi per uscire dall'«impasse»

Chiara Bussi

■ *For sale, se vende, à vendre, te koop.* C'è un filo rosso che unisce le due parti dell'Oceano. Il vento della recessione, con la disoccupazione alle stelle e le famiglie sempre più con il fiato corto, ha colpito duramente il bene più prezioso: la casa. Così dall'Aja a Washington passando per Londra, Parigi e Madrid, i governi corrono ai ripari per risollevare il mercato immobiliare o per attutire gli effetti dello scoppio della bolla che li ha travolti. «Ciascun mercato - spiega Silvio Peruzzo, senior European economist di Nomura - ha le proprie caratteristiche, le difficoltà hanno radici diverse e richiedono misure mirate, ma gli interventi sulla casa in tempo di crisi sono diventati uno degli strumenti del kit di sopravvivenza per rilanciare la crescita». C'è chi, come la Gran Bretagna, scommette su un'iniezione di liquidità per ridare ossigeno al sistema e sta già raccogliendo i primi frutti. O chi, come gli Usa, è riuscito a dare uno scossone attraverso la leva dei tassi ai minimi. La Francia ha invece calato con successo l'asso degli incentivi fiscali. Una strada scelta in parte anche dall'Olanda, ma il percorso è tutto in salita. Mentre la Spagna cerca la difficile ripresa con l'aiuto degli stranieri.

Funding for lending

A Londra la scossa è arrivata nel luglio scorso con il cosiddetto "Funding for lending", un gioco di squadra tra governo e Bank of England. Per 18 mesi, fi-

no al 31 agosto 2013, le banche potranno ottenere finanziamenti agevolati dall'Istituto centrale. «Il programma - spiega Jenet Siebritz, responsabile delle ricerche sul settore residenziale del Cbre - ha rasserenato il clima, portando a un rilassamento del mercato perché ottenere prestiti è ora più semplice». Tanto che nel 2012 le compravendite sono cresciute del 5% rispetto all'anno precedente, ben oltre le previsioni.

La leva dei tassi in Usa

Negli Usa la cura è iniziata nel novembre 2008. La Fed di Ben Bernanke ha dispiegato un enorme arsenale di strumenti per portare i tassi di interesse ai minimi storici, dall'acquisto di *mortgage backed securities*, ovvero cartolarizzazioni sui mutui garantiti dalle agenzie allo shopping di titoli di Stato fino all'ultima mossa annunciata lo scorso dicembre: l'acquisto di 45 miliardi al mese di titoli del Tesoro a lungo termine. Una pioggia di miliardi che ha triplicato il bilancio della Banca Centrale. «Grazie a queste misure - dice l'economista di

Intesa Sanpaolo Giovanna Mossetti - il mercato si sta risvegliando. Man mano che migliorerà la situazione dell'occupazione anche la domanda di case dovrebbe ripartire». Già nel 2012 si sono intravisti i primi segnali: le vendite di case (nuove ed esistenti) sono cresciute dell'11% rispetto all'anno precedente. «Anche per quest'anno - aggiunge Mossetti - ci attendiamo una

crescita a doppia cifra».

Sconti fiscali in Francia

Con la legge Scellier, dal 2009 la Francia concede una riduzione di imposta a chi acquista un immobile nuovo da destinare all'affitto per 9 anni a prezzi calmierati. Lo sconto è passato dal 25% nel 2009-2010 al 13 del 2012. «La formula sottolinea Olivier Eleure, economista di Crédit Agricole - da un lato punta a favorire la ripresa degli investi-

menti e dall'altro a far fronte al deficit abitativo stimato in circa 500mila alloggi. L'impatto è stato molto positivo soprattutto nei primi due anni dall'introduzione perché l'incentivo fiscale era particolarmente allettante». Basti pensare che nel biennio 2009 e 2010 le vendite di case nel segmento «neuf promoteurs» sono balzate del 47% rispetto al 2008. La «Scellier» sarà valida fino a marzo, ma già a gennaio ne ha già raccolto l'eredità una nuova misura, la legge Duflot, che prevede però maggiori vincoli di utilizzo e una riduzione di imposta inferiore al 18%, sempre per 9 anni.

La strategia olandese

Anche l'Olanda ha scelto gli incentivi fiscali. Dal luglio 2011 l'imposta di bollo sulla prima casa è stata ridotta dal 6 al 2 per cento. La misura da temporanea è poi diventata strutturale. Il contesto economico è però molto diverso da quello francese. Qui l'esigenza è riportare il mercato alla normalità dopo lo scoppio della bolla che ha portato finora a un crollo dei prezzi del 16 per

cento. L'obiettivo del rilancio del mercato si scontra però con un'altra priorità: ridurre il forte indebitamento privato delle famiglie. «La riduzione dell'imposta è certamente un fattore positivo - rileva Maarten van der Molen, economista immobiliare per Rabobank - ma il nuovo governo ha introdotto misure che vanno nella direzione opposta, come il limite alla deducibilità degli interessi sui mutui dal mese scorso che rischia di creare una disparità tra vecchi e nuovi contratti e di deprimere nuovamente il mercato».

Le mosse della Spagna

Ancora più in salita appare la strada della Spagna. A novem-

bre il governo ha deciso di rendere più attraente l'acquisto di case invendute da parte degli stranieri offrendo in cambio il permesso di residenza. «La mossa - afferma Raúl García, responsabile del Business development e marketing della società di analisi Tinsa - non è però sufficiente per portare il settore alla normalità». Tanto più che la spinta al rilancio rischia di essere vanificata in nome dell'austerità, che ha costretto ad alzare dal 1° gennaio l'Iva sulle transazioni immobiliari, passata dal 4 al 10 per cento. «Indipendentemente dalla tassazione - conclude García - ciò che porterà davvero a una svolta per far ripartire le vendite sarà il ritorno della fiducia nella domanda. Ma in questo momento la situazione economica non sembra fornire segnali incoraggianti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli interventi ai raggi X

Le misure introdotte in cinque Paesi per rilanciare il settore immobiliare, l'andamento del mercato dal 2008 ad oggi e la valutazione dell'impatto degli interventi.

FRANCIA

LEGGE SCCELLIER

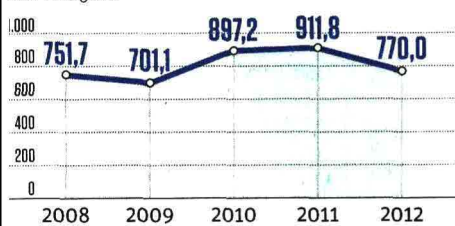
Dal 1° gennaio 2009 fino al 31 marzo 2013 riduzione di imposta per chi acquista un bene nuovo da affittare per 9 anni. Lo sconto è passato dal 25% del 2009 al 13% del 2012.

LEGGE DUFLOT

Ha sostituito la « Scellier » dal 1° gennaio 2013 fino al 2016 con riduzione di imposta del 18%.

VENDITE TOTALI RESIDENZIALI

Dati in migliaia



Nota: il dato 2012 riguarda i primi tre trimestri

47%

È la crescita delle vendite del segmento "nuovo promotori" registrata dal 2008 al 2010 grazie all'incentivo fiscale della legge Scellier

RATING DI EFFICACIA



Nota: Il dato sulle vendite francesi del 2012 si riferisce ai primi tre trimestri

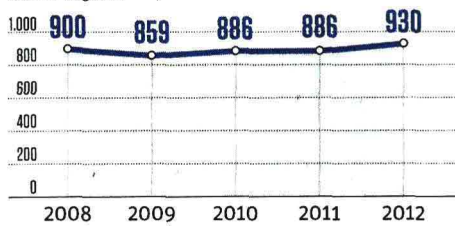
GRAN BRETAGNA

FUNDING FOR LENDING

Programma di finanziamento promosso dal governo Cameron nel luglio 2012 fino al 31 agosto 2014 per un totale di 80 miliardi di sterline. Le banche possono ottenere finanziamenti agevolati dalla Boe a condizione che il denaro venga destinato al settore immobiliare. Più mutui erogano e maggiore è il vantaggio.

VENDITE TOTALI RESIDENZIALI

Dati in migliaia



Nota: il dato 2012 è una stima

8%

È l'aumento dei mutui sulla prima casa registrato a novembre, il maggiore rialzo dal 2009. In totale sono stati accesi 21.700 mutui sulla prima casa

RATING DI EFFICACIA



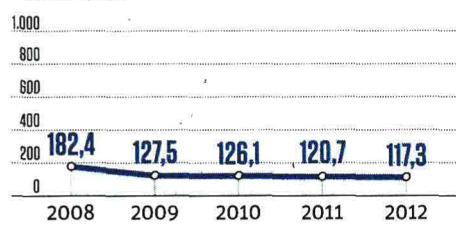
OLANDA

ACCORDO DI PRIMAVERA

A partire dal 15 luglio 2011 viene ridotta l'imposta di bollo sulla prima casa dal 6 al 2%. La misura doveva essere temporanea fino al luglio 2012, ma nell'aprile 2012 il governo ha deciso di trasformarla in una misura strutturale. Dal 1° gennaio 2013 viene però ridotta la deducibilità degli interessi sui mutui dello 0,5% all'anno.

VENDITE TOTALI RESIDENZIALI

Dati in migliaia



15,9%

È il calo dei prezzi delle case in Olanda dallo scoppio della bolla immobiliare

RATING DI EFFICACIA



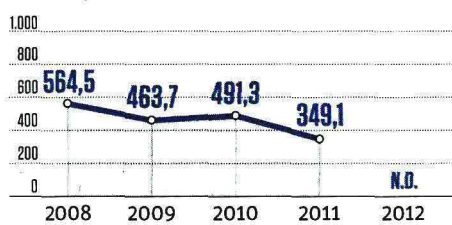
SPAGNA

PERMESSO DI RESIDENZA

Nel novembre 2012 il governo di Madrid consente ai cittadini stranieri che acquistano una casa del valore di oltre 160mila euro di ottenere il permesso di residenza. Dal 1° gennaio è però scattato l'aumento dell'Iva sulle transazioni immobiliari dal 4 al 10 per cento

VENDITE TOTALI RESIDENZIALI

Dati in migliaia



2 milioni

Sono le case invendute in Spagna in seguito allo scoppio della bolla immobiliare

RATING DI EFFICACIA



Fonte: Elaborazione Il Sole 24 Ore su dati Crédit Agricole, Intesa Sanpaolo, Tinsa, Nvm, Council for Mortgage Lenders

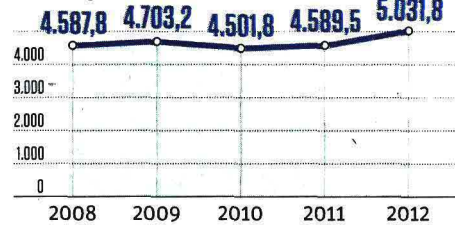
USA

FED IN CAMPO PER TASSI AI MINIMI

- Acquisto di *mortgage backed securities*, ovvero cartolarizzazioni sui mutui garantiti dalle agenzie dei mutui, dal novembre 2008
- Acquisto di titoli di Stato dal marzo 2009
- Operazione Twist dal settembre 2011
- Acquisto di titoli del Tesoro a lungo termine per 45 miliardi al mese.

VENDITE TOTALI RESIDENZIALI

Dati in migliaia



367.000

È il numero di nuove case vendute negli Usa nel 2012 secondo il Dipartimento del Commercio, il più alto livello dal 2009

RATING DI EFFICACIA

