

LA BOLLA IMMOBILIARE

Nel primo trimestre di quest'anno è arrivata la caduta che da tempo gli analisti aspettavano

L'Imu può peggiorare i ribassi, che comunque possono favorire i giovani in cerca di un'abitazione

Casa, ora crollano anche i prezzi

Vendite a picco, quotazioni giù del 10%. Si allargano le crepe del mattone

DA MILANO PIETRO SACCÒ

Il valore delle case italiane sta crollando. Il Crif, leader in Italia nell'informazione creditizia, ha analizzato i dati arrivati dai suoi periti, esperti che le banche arruolano per valutare il prezzo degli immobili prima di concedere un mutuo. Se nel 2011 le quotazioni del mattone erano rimaste quasi ferme nel confronto con l'anno precedente, nel primo trimestre del 2012 sono invece cadute del 9,3%. Il dato, contenuto nel primo numero di "Bussola Mutui" - bollettino trimestrale realizzato in collaborazione dal Crif e dal portale MutuiSupermarket.it - non è una stima, ma è la media di svariate migliaia di perizie indipendenti effettivamente realizzate. Un mese fa un'altra fonte indiscutibile, l'Agenzia del Territorio, aveva comunicato che in questo primo trimestre in Italia sono state comprate 110 mila abitazioni, il 20% in meno rispetto allo stesso periodo del 2011. Precipitano le vendite, scivolano i prezzi. Se non è l'esplosione di una bolla ci assomiglia molto. Non è strano che ora le quotazioni scendano tanto, è strano che ancora non fossero scese. L'Ance, l'associazione dei costruttori, lo aveva fatto presente nel suo ultimo Osservatorio sull'andamento del settore. La storia del mercato immobiliare italiano è fatta di fasi cicliche che iniziano con una contrazione

e si concludono quando il prezzo degli immobili tocca un picco. L'ultima fase, scriveva l'Ance, è iniziata nel 1992 e si è conclusa nel 2008: ha visto un'iniziale discesa delle quotazioni, più o meno fino al 1999, e una successiva impennata prodotta da due fattori: la riduzione dei tassi consentita dall'euro e l'espansione del mercato dei mutui, che si è aperto anche a clienti che prima non riuscivano ad ottenere credito. Ora, sempre nell'analisi dell'Ance, siamo entrati in una quinta fase, i cui sviluppi sono ancora da definire. Sicuramente i due motori dell'ultima fase, la disponibilità di denaro a basso costo e i mutui facili, si sono spenti bruscamente. Le tendenze demografiche parlano di un aumento della popolazione italiana permesso soltanto dall'arrivo di immigrati e di una larga sproporzione tra i redditi dei giovani e quelli dei più anziani. Non c'è, all'orizzonte, molto denaro che possa finire nel mattone. Eppure, notava l'Ance, c'è qualcosa di strano, un «aspetto nuovo»: «Nelle fasi precedenti dopo il raggiungimento dei picchi (1975, 1981 e 1992) si era registrato un marcato aggiustamento dal lato dei prezzi, un fenomeno che in questi ultimi tre anni non si è avuto». Mancava, insomma, la caduta dei prezzi delle case. La discesa, almeno fino a pochi mesi fa, era sembrata molto più cauta della salita: +5,3% l'aumento medio annuo dei prezzi tra il 2004 e il 2008 (al netto dell'inflazione) secondo l'Ance, -2,7% il calo nei quattro anni successivi. I numeri diffusi ieri dal Crif dicono che la correzione verso il basso del valore degli immobili negli ultimi mesi ha preso una drastica accelerata. Quando il Censis, lo scorso aprile, ha ipotizzato che, anche per effetto della nuova Imu, i prezzi delle

case italiane a fine anno potrebbero ridursi anche del 20% diversi operatori del settore hanno invitato il centro di ricerca guidato da Giuseppe De Rita a non fare allarmismo. Nel presentare la prima "Bussola Mutui", i ricercatori del Crif e i manager di MutuiSupermarket non hanno escluso che il crollo delle quotazioni possa raggiungere quei livelli. La caduta delle domande di nuovi mutui (-44% nel primo semestre di quest'anno) non può che promettere ulteriori discese dei prezzi.

In un Paese dove i proprietari di immobili sono più numerosi dei lavoratori attivi (24 milioni contro 23 dice l'Istat) e dove la metà della ricchezza delle famiglie è fatta di mattoni (4.950 miliardi di euro su 9.500 secondo la Banca d'Italia) la fine brusca di una lunghissima e potentissima fase di espansione del mercato immobiliare difficilmente non avrà effetti destabilizzanti. Ma la discesa dei prezzi potrebbe restituire ai più giovani la possibilità di comprarsi una casa e, più in generale, ridare ossigeno a un mercato immobiliare in agonia. Dall'ultima indagine della Banca d'Italia in collaborazione con la Fiaip, la federazione degli agenti immobiliari, risultava che nei primi tre mesi del 2012 un'agenzia immobiliare su tre non ha venduto nemmeno un appartamento. Chiamati a giustificare una simile disfatta, gli agenti immobiliari hanno indicato il motivo più elementare: prezzi troppo alti secondo chi doveva comprare e offerte troppo basse secondo chi doveva vendere.

I nuovi dati del Crif mostrano che la fine brusca del più lungo ciclo di espansione della storia del nostro mercato immobiliare sta abbattendo anche i valori

Il prezzo degli immobili a garanzia

Valore medio immobile al mq - Variazione tendenziale

