

Le stime di S&P sul mercato europeo. In Spagna (-9,5%) la flessione più consistente

Casa, ride soltanto la Germania

Prezzi in discesa nel 2012. In Italia (-4%) pesa l'Imu

DI GIAMPIERO DI SANTO

Stanno tutti male tranne la Germania di Angela Merkel. Se Giuseppe Tornatore, regista che nel 1990 firmò il film *Stanno tutti bene*, utilizzasse come soggetto per una sua pellicola l'analisi del mercato immobiliare europeo fatta da Standard and Poor's, potrebbe benissimo adattare alla realtà quel titolo. Perché l'unico paese dell'Unione europea dove l'anno scorso i prezzi delle case sono aumentati è appunto la Germania. Mentre in Spagna, Italia, Francia, Portogallo, Irlanda, Olanda e Regno Unito, con diverse sfumature, le cose sono andate male e non andranno molto meglio di qui alla fine del 2013. Parlano di situazione critica per i proprietari di case destinata a durare per i prossimi 12 mesi gli analisti dell'agenzia Usa di rating. Stimano, in particolare, che in un mercato italiano già depresso, con cali dei prezzi cominciati nel 2009 (-3,4%) e proseguiti nel 2010 (-1,4%) e 2011 (-2,8%), il 2012 si sia chiuso con un risultato più pesante (-4%). E avvertono che il 2013 si concluderà con un'altra flessione (-1,6%), che

potrebbe diventare più grave a causa dell'Imu. Sì, proprio «l'Imposta Municipale Unica», scritta tra virgolette nel rapporto di S&P, considerata un fattore di rischio davvero preoccupante: l'agenzia Usa di rating sottolinea che l'andamento lento dell'economia avrà affetti negativi sul mercato immobiliare anche quest'anno.

E aggiunge che se finora «la situazione finanziaria dei proprietari di case resta complessivamente equilibrata grazie ai debiti relativamente modesti e ai bassi tassi di interesse, il rischio che l'Imu incida in modo negativo sui prezzi è concreto: «La recente introduzione della nuova tassa patrimoniale Imu potrebbe indurre un aumento del numero di case messe in vendita e spingere i prezzi verso il basso», sottolinea ancora S&P. Pronta però a lanciare qualche segnale di cautissimo ottimismo per il 2014, con una crescita prevista dello 0,5% e «un gra-

duale recupero, supponendo che non tornino le tensioni sui tassi dei debiti sovrani». L'agenzia Usa, del resto, pensa che in Italia non si siano verificati fenomeni di sopravvalutazione dei prezzi, e non teme quindi ulteriori correzioni al ribasso. Se l'Italia non ride, però, c'è chi piange davvero. La Spagna, con il suo enorme stock di case nuove rimaste invendute, dovrebbe assistere a una discesa dei prezzi piuttosto brusca: -7,8% alla fine di quest'anno e -6% nel 2014, frenate che seguiranno a quella ancora più evidente (-9,5%) del 2012. Disoccupazione in crescita, politiche di austerità in pieno corso, e stretta creditizia sono le cause del declino del mercato iberico indicate da S&P. Che dal marzo del 2008, picco dei prezzi delle case in Spagna, al primo nove mesi del 2012 segnala una caduta pari al 26%. A riprova dello stato di depressione quasi totale, l'agenzia Usa cita i dati sulle nuove case, con soltanto 70mila costruzioni avviate

nel 2012 contro le 760mila del 2006. La crisi, del resto, morde anche nell'Europa cosiddetta core, cioè in Francia, dove secondo S&P si assisterà a una flessione dei prezzi dell'ordine del 5% sia nel 2013, sia nel 2014, a causa dell'aumento della disoccupazione e dell'aumento delle tasse, che faranno entrare in stallo i consumi e più in generale l'economia transalpina. Le compravendite di case nuove sono scese del 23,7% a 20.530 nel settembre del 2012 rispetto allo stesso mese del 2011, ma i prezzi sono rimasti piuttosto rigidi, calati come sono dell'1,1% anno su anno nel terzo trimestre del 2012. Certo è che la situazione è destinata a peggiorare, come dimostra la contrazione del 15,3% delle richieste di licenze di costruzione nel novembre 2012. In controtendenza, invece, la Germania, dove nel 2012 i prezzi dovrebbero essere aumentati dell'8,6% ed è prevista una crescita significativa anche quest'anno (+3%) e nel 2014 (+3%). Un bel passo, soprattutto se si pensa che già nel 2011 era stato registrato un eccellente +7,6%.

—© Riproduzione riservata—



Angela Merkel

