

NONOSTANTE LA CRISI IN 25 ANNI GLI IMMOBILI RESIDENZIALI NON HANNO MAI PERSO VALORE

La casa non tradisce gli italiani

Dal 1989 prezzi raddoppiati e cresciuti anche al netto dell'inflazione. E ora la ripresa delle valutazioni è probabile

DI TERESA CAMPO

Rischia di essere velata di troppi dubbi e pessimismo la fotografia di un settore dopo lunghi anni di profonda crisi. La situazione attuale vede prezzi medi in caduta del 20-25% rispetto ai massimi del 2007-2008 e un mercato più che dimezzato in termini di numero di transazioni e ancor di più in termini di valore. Non solo: la ripresa più volte preannunciata stenta ancora a manifestarsi. L'unico segno positivo è il netto rallentamento della caduta, premessa indispensabile per ripartire, forse nell'arco di un paio d'anni. Ma, oltre a questo presagio di ripresa, nel bicchiere mezzo pieno della casa c'è molto altro. In primo luogo il fatto che il mattone ha mantenuto le promesse, ovvero ha difeso il valore del capitale nel tempo. I dati parlano chiaro: dal 1989 a oggi i prezzi nominali medi in Italia sono passati da 1.575 a 3.200 euro al metro quadrato, dopo essere arrivati fino a 3.800, permettendo quindi agli investitori di superare indenni il passaggio lira-euro e anzi assicurando loro un utile del 100%. In verità il bilancio reale non è così positivo, ma è comunque soddisfacente. Fatto 100 infatti il valore medio del 1989, in valore reale (cioè al netto dell'inflazione) il prezzo delle case è salito fino a 135 nel 2007 per poi scivolare e

toccare di nuovo quota 100 quest'anno. In definitiva, chi ha comprato 25 anni fa non ha perso nulla, né in valore nominale né in valore reale, e in più si è goduto la casa oppure il canone d'affitto.

Molti però sono i distinguo da fare. Non tutti intanto hanno comprato a inizio periodo, che peraltro corrispondeva a un punto di minimo, e quindi l'efficacia dell'investimento dipende dal momento in cui è avvenuto. La buona notizia è che il mattone cade ma risorge sempre: al minimo del 1989 sono seguite due fasi top e due negative, che hanno sempre consentito di uscire bene dall'investimento qualunque fosse il momento di ingresso.

Basta aspettare.

A costituire il bicchiere mezzo vuoto sono semmai altri fattori: il tipo di casa acquistata, il mutuo e l'inflazione. Partendo dal primo, diversamente dal passato la crisi partita nel 2008 ha risparmiato o inciso meno sugli immobili di maggior qualità (non solo di pregio, ma anche quelli delle zone centrali e semicentrali delle principali città), a scapito di tutti gli altri. Non così era accaduto per esempio nella fase ribassista degli anni 90, quando nel mirino erano finiti proprio gli asset di maggior pregio che nel precedente boom avevano toccato cifre record.

L'attuale ribasso subito dai prezzi nelle periferie e nell'hinterland si rivela quindi molto al di sopra del 20% di media e lo stesso vale per il mercato delle seconde case, oggi nel mirino del fisco. Non a caso la crisi del mattone residenziale più che attraverso il calo dei prezzi (molto più

limitato rispetto a quanto avvenuto in altri Paesi) si è tradotto in un vero e proprio tracollo delle compravendite, scese dalle oltre 850 mila della fase boom alle attuali 415 mila, livello addirittura inferiore a quello di 25 anni fa, quando erano 475 mila. Eppure

la popolazione è rimasta inalterata, anzi, tra urbanizzazione e frammentazione delle famiglie, i potenziali acquirenti sono perfino aumentati. A penalizzare la fascia bassa del mercato hanno contribuito disoccupazione e stretta creditizia, con un erogato falcidiato rispetto ai massimi.

Insomma il mercato oggi annaspa in una sorta di palude e solo nuova occupazione, più mutui e fisco più stabile potranno aiutarlo a uscirne. Qualcosa però comincia a muoversi, come segnala lo stop della caduta di prezzi e numero di transazioni. Anzi, a Milano, piazza che anticipa il resto del mercato specie in vista di Expo 2015, c'è stata perfino una ripresa degli acquisti.

Quali sono allora i timori per il futuro? Le paure maggiori riguardano i mutui e l'inflazione. I primi sono stati il vero motore del boom precedente: il calo dei tassi conseguente al passaggio all'euro e mutui fino al 100% del valore dell'immobile su durate anche di 35 anni hanno allargato significativamente la platea dei compratori. Non a caso nella fase boom sono saliti i prezzi degli immobili migliori, ma anche quelli di tutti gli altri. Proprio l'eccesso di credito ha finito per mettere alle corde l'economia di tutto

il mondo, per cui si è trattato di una stagione forse irripetibile. Dove potrà arrivare la ripresa del mercato con una benzina meno potente?

L'altra minaccia si chiama inflazione o, meglio, assenza di inflazione. La moneta unica ha certo avuto il merito di ridurre e stabilizzare i tassi di interesse, con grande vantaggio per esempio per l'Italia, prima appesantita da un carovita a doppia cifra percentuale. Ora il rischio è invece quello della deflazione, che, alimentata dalla crisi economica ma anche dalla politica di rigore finanziario voluta dalla Ue, ha ridotto i consumi ai minimi. Certo, tutti i governi stanno varando misure per favorire la crescita e i consumi, pena il pericolo che l'Europa si avviti in una crisi senza fine, ma i risultati probabilmente arriveranno molto diluiti nel tempo e soprattutto l'inflazione rimarrà ai minimi termini ancora a lungo. Forse è proprio questo il rischio maggiore per la casa, da sempre l'investimento più amato dagli italiani proprio per le sue caratteristiche di cassaforte del risparmio. La paura dunque è che della cassaforte non ci sarà più così bisogno e che al contrario (ammesso che si riesca a comprare senza mutuo o con un finanziamento di importo modesto) si finiscano per pagare un sacco di tasse per un baluardo in fondo inutile. Niente paura però per gli aficionados del mattone: il caro-tasse ha colpito la casa ma anche le altre rendite finanziarie. Inoltre, rispetto agli ultimi anni, i Btp sono tornati a rendere poco. Infine, è boom di italiani che comprano casa all'estero. Insomma, non appena i prezzi riprenderanno a salire la corsa agli acquisti tornerà a manifestarsi. (riproduzione riservata)



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

