

**Mercato della casa** La riduzione della crescita e dell'inflazione prospettano un recupero lento. Senza escludere fiammate improvvise

# LE INCOGNITE DELLA RIPRESA

di **Teresa Campo**

**B**uone occasioni in vista per il mattone, anche tricolore, ma con non poche incognite. In molti Paesi del mondo il mercato residenziale è già ripartito, anzi corre fin troppo. In altri, specie in Europa, si appresta a farlo. Un film già visto tante volte dato che alla bufera del ciclo immobiliare al ribasso prima o poi fa sempre seguito la ripresa. Ma stavolta c'è molto di diverso, di meno prevedibile dalla prevista ripartenza, a cominciare dai tempi.

A sostenerlo è Mario Breglia di Scenari Immobiliari, in un'analisi sul mercato immobiliare globale. «Il clima è senz'altro di moderato ottimismo», spiega, «il ritorno della domanda, soprattutto per quanto riguarda il mercato della casa, è inevitabilmente legato all'andamento dell'economia, cioè ai tempi di uscita dalla crisi, e al ritorno del credito bancario. E questo vale per l'Italia come per Spagna e Grecia. Per loro il 2014 sarà l'anno della transizione da un mercato ancora negativo a uno moderatamente positivo, ma rimanendo sempre lontani dai numeri del passato. Per intendersi, in Italia delle oltre 400 mila compravendite annue perse dai massimi del 2007, un più facile accesso ai mutui potrebbe farne recuperare 100-150 mila. Per il resto bisognerà aspettare, e non è chiaro ancora quanto».

A sostenere il boom di transazioni a inizio 2000, specie riguardo all'Italia, erano stati infatti molti elementi oggi

assenti: crescita della new economy, vari scudi fiscali, un flusso migratorio di 5 milioni di persone in pochi anni, e non ultimo l'euro e l'inflazione generata dalla sua introduzione. «Proprio l'inflazione è la grande assente della nuova fase positiva del ciclo immobiliare, una situazione mai vista nelle precedenti fasi rialziste», aggiunge Breglia. Risultato: lo scenario dei prezzi rimarrà abbastanza stabile e quindi gli acquisti per investimento resteranno al lumicino perché il mattone non rivestirà per il privato quel ruolo di bene rifugio che gli era sempre stato proprio. Non solo. Molto rarefatte, in questo caso complice la severa stretta fiscale con le varie Imu, Tari e Tasi, saranno ancora gli acquisti di seconde case (al mare, monti, laghi e campagne), «case per le vacanze che già da qualche anno gli italiani preferiscono ormai comprare all'estero», precisa Breglia. «Non a caso gli acquisti all'estero sono cresciuti di pari passo con la caduta di quelli in patria».

**Non tutto però è perduto.** Secondo Scenari Immobiliari l'ipotesi più probabile è di un avvio di ripresa lento, ma con possibilità di rapida accelerazione da un momento all'altro causa l'aumento del costo di gas e petrolio per la crisi Ucraina, il rientro in Italia di capitali dalla Svizzera, il rialzo dei tassi Usa che inciderebbe anche su quelli Ue. Una fiammata che forse sarà però anche di breve durata. Per chi vuole puntare sul mattone meglio tenersi pronti quindi,

anche perché secondo gli esperti le occasioni oggi non mancano, mentre una volta avviata la ripresa,

la scelta potrebbe non essere altrettanto vasta. A giustificare la fiammata è anche la scarsità di prodotti nuovi. «La crisi negli ultimi anni ha portato a una rarefazione degli investimenti in nuovi progetti di qualità», spiega Breglia, «a differenza che in Spagna e in altri Paesi, dove si è costruito in quantità smisurata, l'offerta in Italia potrebbe risultare troppo ridotta rispetto a un mercato in crescita».

Quanto agli altri mercati del Vecchio continente, il comparto residenziale mostra un andamento differenziato. Le città del Nord Europa, che prima avevano beneficiato della crisi dell'euro, ora rallentano, Stabile invece il mercato tedesco, in fase positiva ormai da diversi anni.

Francia debole invece nel 2013, con compravendite in calo del 5% in Francia, ma il 2014 si prospetta in miglioramento. La crescita è stata marginale in Spagna, mentre ha sfiorato il 15% nel Regno Unito. Rispetto alle punte del 2007, il volume di compravendite ha registrato un crollo variabile dal 32% della Francia all'80% della Spagna. Solo in Germania il trend è positivo da parecchi anni, registrando una crescita del 2,8% rispetto all'anno precedente e di oltre il 37% rispetto al 2007. Nel complesso, secondo Scenari Immobiliari alla fine del 2013 i valori nominali dovrebbero aver registrato la fase più bassa del ciclo quasi ovunque.

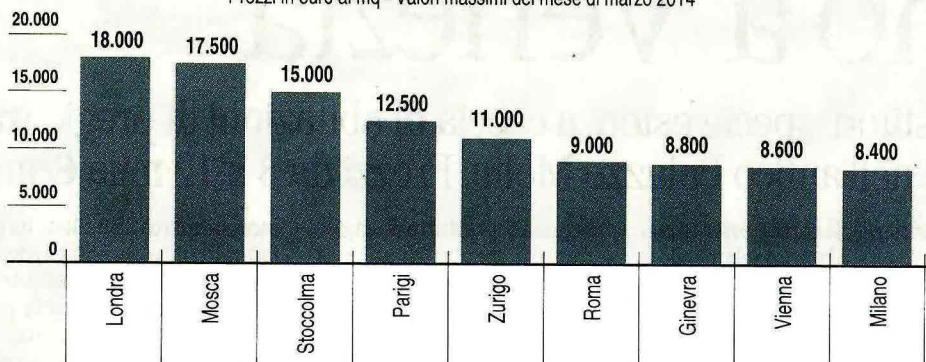
**Londra continuerà** a guidare la ripresa europea, con aumento della domanda, dell'attività

edilizia e forte pressione sui prezzi. La crescita dell'attività è attribuibile, oltre che alle prospettive di ripresa economica nazionale, all'entrata in vigore lo scorso ottobre della seconda parte del pacchetto governativo First buy finalizzato a incoraggiare gli acquirenti di prima casa attraverso la concessione di mutui agevolati. I primi segnali di ripresa, seppure lenta e graduale, sono attesi anche con riferimento all'attività edilizia e alla concessione di mutui in molte nazioni, anche se ci vorranno parecchi anni prima di ritornare ai ritmi pre-crisi. Un problema continua a essere rappresentato dallo squilibrio tra prezzi e reddito disponibile, sempre più accentuato in molti Paesi anche a causa del progressivo abbassamento del loan-to-value nel settore dei mutui.

Nel comparto residenziale in tutta Europa sono considerati interessanti gli immobili di lusso e i progetti di ristrutturazione nei centri storici, mentre la domanda è in calo per l'usato di medio livello. Il progressivo impoverimento della popolazione, inoltre, attribuisce un'importanza sempre maggiore al comparto del social housing. In costante crescita, infine, l'interesse per gli immobili innovativi, in considerazione delle nuove esigenze in tema di sostenibilità e impatto ambientale. (riproduzione riservata)

## LE CITTÀ EUROPEE PIÙ CARE

Prezzi in euro al mq - Valori massimi del mese di marzo 2014

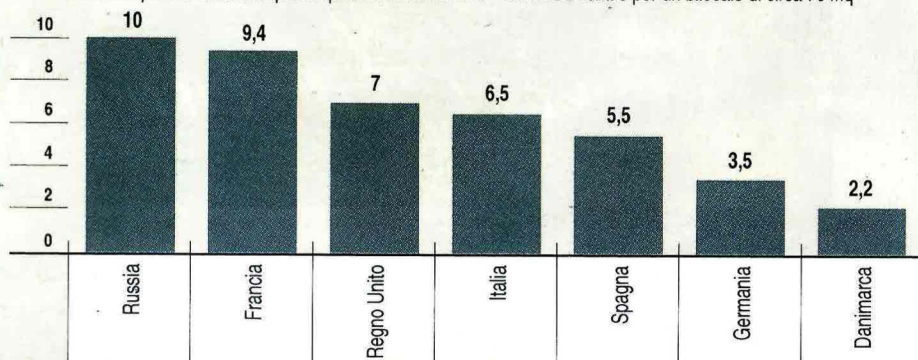


Fonte: Scenari Immobiliari

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

## IL RAPPORTO TRA PREZZI E REDDITI

Anni di stipendio necessari per acquistare un'abitazione - Media nazionale per un bilocale di circa 70 mq



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su dati Banche Centrali Nazionali

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

## I MERCATI PIÙ RISCHIOSI

L'impatto dei principali fattori di rischio sui mercati residenziali mondiali nei prossimi anni

Fattore di rischio	Europa	Stati Uniti	Asia
◆ Aumento debito pubblico Eurozona	alto	medio	medio
◆ Fine del Q.E. negli Usa	basso	alto	medio
◆ Tensioni geopolitiche	medio	basso	basso
◆ Flessione dell'economia locale	alto	alto	medio
◆ Misure restrittive sugli investimenti	alto	medio	alto
◆ Aumento dei tassi di interesse	alto	alto	alto
◆ Carezza di offerta	alto	basso	alto

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

**IL TREND DI MERCATO NEI PAESI EUROPEI**

Andamento dei prezzi degli immobili residenziali nelle principali aree geografiche - Variazione % al netto dell'inflazione, media nazionale

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
◆ Australia	15,4	4,2	-1,2	4,2	9,0	0,1	1,6	9,2	-6,1	1,9	5,1
◆ Canada	6,9	7,4	7,8	9,2	8,7	-3,1	4,7	4,0	6,5	3,3	1,9
◆ Francia	9,6	12,8	13,5	10,2	5,0	-2,3	-7,2	3,4	3,9	-1,5	-2,3
◆ Germania	-3,0	-2,8	-3,9	-1,8	-1,2	-2,8	-0,2	0,9	5,5	2,4	11,4
◆ Irlanda	12,3	8,9	10,0	11,8	5,6	-9,0	-16,6	-11,6	-14,3	-4,5	3,4
◆ Italia	3,4	3,8	5,5	3,6	2,9	-0,9	-1,2	-1,5	-2,1	-1,8	-2,2
◆ Giappone	-5,0	-6,2	-4,8	-3,6	-1,1	-2,6	-2,4	-3,1	-2,9	-2,5	-2,3
◆ Spagna	16,9	15,3	11,2	6,5	2,6	-3,9	-7,3	-5,7	-6,8	-10,0	-11,7
◆ Svezia	4,7	9,0	8,6	10,8	8,2	-0,2	1,9	6,6	-1,8	2,3	2,9
◆ Svizzera	2,3	1,6	-0,1	1,4	1,3	0,3	5,5	4,0	5,5	3,5	3,2
◆ Regno Unito	14,2	10,8	3,5	3,9	8,8	-4,3	-9,7	4,2	-5,8	-1,3	0,0
◆ Stati Uniti	4,8	6,3	6,1	-2,0	-5,0	-12,7	-9,3	-0,2	-6,0	2,0	11,3

Fonte: Oecd, Crea, Insee

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.