

Svolte Crescono i numeri dell'invenduto e i problemi delle imprese e delle banche che hanno finanziato le nuove realizzazioni edilizie

Case È in cantiere la ripresa dei mutui

In campo i maggiori istituti mentre i costruttori studiano soluzioni per agevolare l'acquisto ai clienti poco liquidi

DI GINO PAGLIUCA

I numeri sono impossibili da definire ma il fenomeno dello stock di invenduto nei cantieri immobiliari è di dimensioni preoccupanti. Una cifra che in qualche modo si può considerare ufficiale è rappresentata dai 112.500 alloggi stimati nella relazione tecnica di accompagnamento del decreto legge che ha abolito l'Imu per i cosiddetti immobili merce. Ma si tratta di una cifra certamente sottostimata; già un anno fa uno studio condotto dal sito economico *lavoce.info* (Lungarelli e Vella, *Se la casa cerca credito*, 18 marzo 2013) stimava sulla base di modelli matematici una quantità almeno tripla e, visto l'andamento delle compravendite nel 2013, la situazione può solo esser peggiorata negli ultimi mesi.

Eccesso di offerta

Un'altra analisi condotta dal Politecnico di Milano stima che nel 2018 nella sola Lombardia se si costruissero tutti gli alloggi di edilizia libera resi possibili dai piani regolatori si creerebbe un surplus di invenduto di 368 mila alloggi. Il punto è che nei prossimi anni difficilmente, in Lombardia come nel resto d'Italia, si sfrutteranno tutte le possibilità date dagli strumenti urbanistici. Lo dice l'andamento dei permessi di costruire monitorato dall'Istat: nell'ultimo periodo disponibile, il primo semestre 2012, le licenze edilizie concesse erano meno di un quarto rispetto a quelle registrate nei periodi del boom tra il 2005 e il 2007. La

lettura dei dati contenuti nella tabella sulle concessioni edilizie spiega come si è creato lo stock di invenduto. Il problema sta nei tempi che intercorrono tra quando si avvia un progetto a quando lo si termina. Il picco di richieste di concessioni si è avuto quando la domanda era ai massimi. L'immissione reale sul mercato dei progetti è avvenuta quando invece le compravendite hanno iniziato la loro discesa. Serviranno una ripresa del mercato forse più robusta di quella che si annuncia, e almeno ancora tre o quattro anni, perché l'eccesso di stock si possa riassorbire. Nel frattempo si cerca di correre ai ripari, e la strada prescelta è quella di favorire con iniziative di sistema la concessione dei mutui.

Le iniziative

La concessione di crediti della Cassa depositi e prestiti finalizzati all'erogazione di mutui, che andranno prevalentemente ai costruttori perché poi li frazionano agli acquirenti, ha già toccato quota 735 milioni di euro. E le due maggiori banche italiane, con tutta evidenza le più esposte con i costruttori, hanno varato due iniziative *ad hoc*. Banca Intesa ha selezionato 400 cantieri in cui erogherà mutui anche del 100% a chi comprerà gli alloggi invenduti; Unicredit ha invece lanciato il progetto Ripresa

Cantieri, per le imprese che hanno ultimato la costruzione almeno al 75%, e che immettano gli immobili sul mercato a prezzo calmierato.

Un'interessante operazione legata a Ripresa Cantieri si sta svolgendo a Milano,

nel complesso Parco Adriano. Gefim, che ha rilevato in parte l'operazione lanciata a suo tempo da Aedes, propone uno schema di vendita assistita per favorire l'acquisto con il mutuo della casa. In accordo con Unicredit ha abbassato i listini del 10%, il cliente interessato ad acquistare, ma che non ha i requisiti di bancabilità immediata, compra l'usufrutto dell'immobile per un periodo di tempo predeterminato (4 o 5 anni) e versa mensilmente una quota di preammortamento del mutuo e una quota di pagamento della nuda proprietà. Rispetto al sistema del *rent to buy*, come spiega Stefano Ponchia di Gefim, le differenze sono due e di non poco conto: la prima è che si acquisisce un diritto reale sull'abitazione, perché c'è un atto notarile di cessione di usufrutto a tempo, la seconda è che sui canoni di locazione si paga l'Iva al 10% non recuperabile al rogito mentre in questo caso non trattandosi di locazione non si versano imposte a fondo perduto. Per dare un esempio del meccanismo su un immobile ipotetico da 200 mila euro: si fa un primo atto per la cessione a tempo dell'usufrutto, pagando 18.800 euro più il 4% di Iva prima casa; per quattro anni si pagano 1.126 euro al mese 459,33 dei quali per accumulare capitale e 666,67 per il preammortamento. Dopo quattro anni se il potenziale acquirente vuole confermare l'acquisto dovrebbe pagare a saldo 181.200 euro, ma in realtà verserà solo l'Iva, perché 21.200 euro sono già accumulati e 160 mila euro sono erogati con un mutuo Unicredit, a un tasso con spread 2%. Ai valori attuali si tratterebbe di pagare 1.001 euro al mese per 25 anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

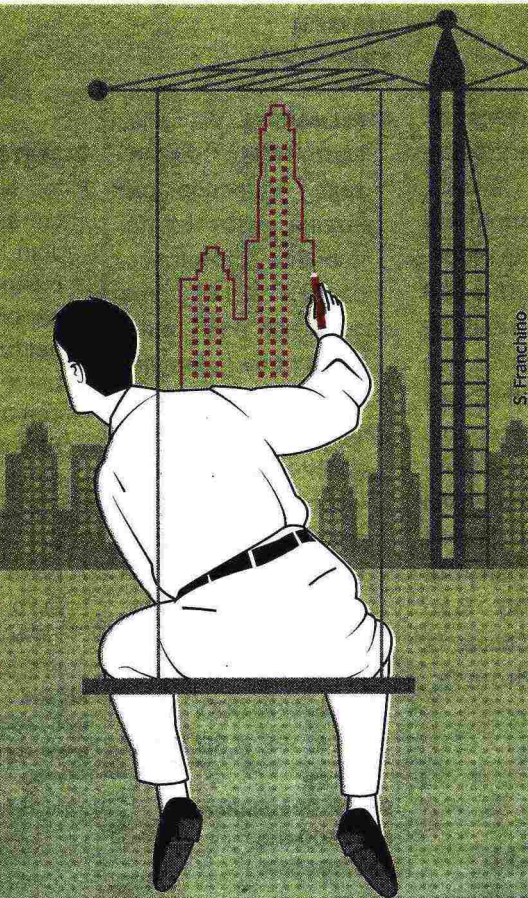


Quanti spazi liberi

I permessi di costruzione in Italia

		RESIDENZIALE		NON RESIDENZIALE
		Abitazioni	Superfici mq	Superfici mq
2005	I sem.	139.670	10.346.736	11.895.759
	II sem.	138.932	10.132.291	13.242.153
2006	I sem.	133.462	9.797.496	12.271.185
	II sem.	127.993	9.346.291	11.887.083
2007	I sem.	132.662	9.793.165	12.564.936
	II sem.	117.610	8.590.173	11.564.719
2008	I sem.	100.072	7.375.514	11.723.521
	II sem.	91.711	6.893.273	11.192.785
2009	I sem.	79.469	5.979.508	9.704.782
	II sem.	62.117	4.723.589	7.756.578
2010	I sem.	58.066	4.344.292	7.999.769
	II sem.	61.343	5.021.926	8.145.203
2011	I sem.	57.891	4.612.485	6.931.877
	II sem.	54.500	4.302.913	7.208.391
2012	I sem.	45.247	3.663.219	6.220.452
	II sem.	39.060	3.167.998	5.920.578
2013	I sem.	28.402	2.362.687	4.256.283

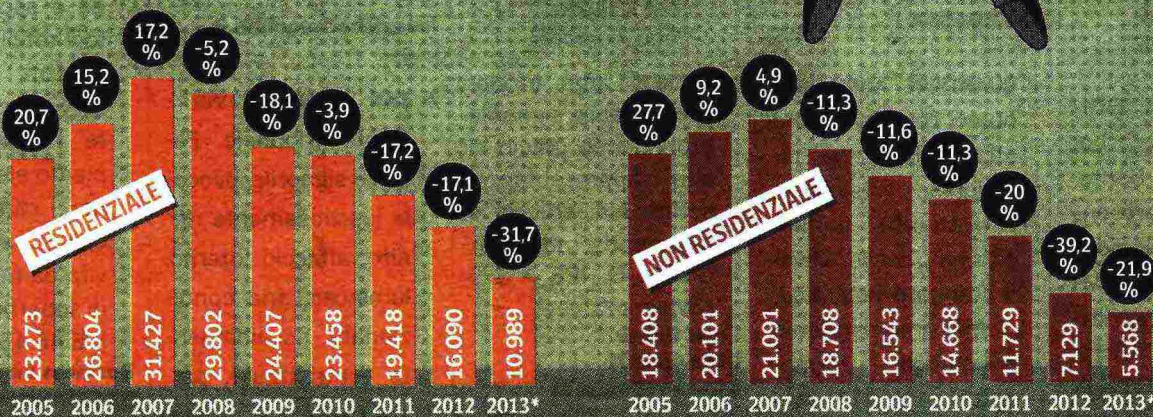
Fonte: elaborazione su dati Istat



S. Franchino

Meno capitali

I mutui ai costruttori in milioni di euro e variazioni percentuali



* stima sulla base dei dati del primo semestre

Fonte: elaborazione su dati Ance e banca d'Italia