

Mercato

Stop alla discesa dei prezzi delle case

Per l'Fmi si ferma la correzione dell'immobiliare in Italia. Pericolo bolla nel resto del mondo

EUGENIO FACCI

La crisi dell'immobiliare italiano dovrebbe essere finita secondo i dati pubblicati questa settimana dal Fondo Monetario Internazionale. L'istituto di Washington ha analizzato i parametri di sostenibilità dei prezzi immobiliari in 52 paesi, concludendo che a livello globale esiste la possibilità di una correzione, mentre in Italia i prezzi sono ora in linea con i fondamentali economici. Secondo i dati Fmi lo scorso anno i prezzi immobiliari in Italia sono scesi del 6,5%, la terza più grande perdita tra i paesi analizzati dopo India e Grecia. Ma, al contrario di altri paesi, la correzione per l'Italia dovrebbe finire qui. L'istituto guidato da Christine Lagarde ha infatti esaminato due criteri di sostenibilità dei valori immobiliari: uno è il rapporto tra i prezzi delle case e i costi degli affitti, l'altro è il rapporto tra i prezzi delle case e gli stipendi medi.

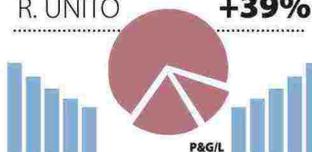
Su entrambi i criteri l'Ita-

lia è messa bene: rispetto agli affitti i prezzi delle case italiane sono sostanzialmente allineati alla media di lungo periodo (+1%, quindi non ci sono squilibri da "bolla"). Rispetto agli stipendi i prezzi italiani sono leggermente alti rispetto alla media di lungo termine (+7,9%), ma il dato indica comunque una salute del sistema rispetto dato che la maggioranza degli altri paesi fanno registrare squilibri ingenti: in Canada ad esempio la sopravvalutazione è del 33,2%, in Australia del 31,7%, in Olanda del 22,4% e in Austria del 15,5%. Mentre i valori immobiliari in Germania risultano bassi (-13,4% rispetto agli affitti e -16,9% rispetto agli stipendi), i prezzi delle case nelle altre tre grandi economie Ue, Francia, Spagna e Regno Unito, sono fortemente sbilanciati. A Londra in particolare i valori continuano ad essere trainati dalla crescita furiosa (+18% nell'ultimo anno) della capitale. Negli ultimi giorni si sono molti-



SQUILIBRIO TRA PREZZI E AFFITTI RISPETTO ALLA MEDIA STORICA

GRECIA	-15%
GERMANIA	-12%
ITALIA	+1%
SPAGNA	+16%
FRANCIA	+36%
R. UNITO	+39%



plicati i gridi d'allarme a Londra rispetto a una possibile correzione dei prezzi, e lo stesso governo britannico ha detto che le banche dovrebbero imporre un limite più restrittivo al rapporto tra mutui e stipendi.

Dopo che la crisi immobiliare Usa del 2007 diede inizio alla più grande crisi economica globale degli ultimi ottanta anni, l'Fmi lancia tramite lo studio il messaggio che non c'è spazio per una "negligenza benigna" sui valori immobiliari globali. Per l'Italia questa volta lo studio porta invece buone notizie, non allarmi.

