

Spiragli di ripresa per il mattone dopo una crisi lunga cinque anni

A LUGLIO E ANCORA DI PIÙ AD AGOSTO C'È STATA UNA RIPRESA DELLA DOMANDA DI MUTUI. COSÌ LA FILIERA PIÙ IMPORTANTE DELL'ECONOMIA TORNA A SPERARE: L'EDILIZIA VALE IL 18 PER CENTO DEL PIL

Luigi Dell'Olio

Milano

Dopo cinque anni di crisi ininterrotta, il settore immobiliare comincia a vedere qualche spiraglio di luce in fondo al tunnel. E non si tratta di una notizia positiva solo per il comparto, considerato che il mattone e il relativo indotto (dalla fornitura dei materiali alle aziende che si occupano di piccoli appalti, ai professionisti delle compravendite) sono la voce più importante dell'economia italiana, con il 18% del prodotto interno lordo nazionale.

Finora il cammino della Penisola è stato più lento rispetto ad altri Paesi (su tutti quelli anglosassoni), che pure tra il 2008 e il 2010 hanno vissuto un tracollo del real estate, salvo rialzarsi poi. Da noi, invece, il calo dei prezzi è stato ininterrotto tra il 2008 e il 2012, tanto da essere stato stimato tra il 20 e il 25% in termini reali. Né si vede un'inversione di tendenza nell'anno in corso, con Nomisma che prevede un ulteriore calo delle quotazioni

nella misura del 5,8%, anche se poi il quadro nel territorio non è omogeneo: alcuni grandi centri reggono meglio dei piccoli comuni, e più in generale i centri cittadini e le costruzioni di qualità soffrono meno delle periferie e degli immobili di fascia media.

Il *repricing* non è stato però sufficiente a rilanciare le compravendite, che lo scorso anno sono scese del 25,8% rispetto al 2011, tornando sui livelli del 1985. Il ragionamento dominante è il seguente: con l'economia italiana destinata a soffrire ancora a lungo, chi intende acquistare casa preferisce attendere a compiere il grande passo, confidando in un ulteriore calo dei prezzi. Al tempo stesso chi è intenzionato a vedere non appare disposto ad accettare una svalutazione del bene e confida in un'inversione del trend. Il risultato è un mercato ingessato (i tempi medi di vendita hanno ormai superato gli otto mesi), che frena anche tutto il business che gira intorno al mattone.

A rallentare gli scambi ha contribuito la dinamica dei mutui, che tra il 2010 e il 2012 si sono più che dimezzati, con erogazioni passate da 56 a 25 miliardi di euro e la previsione di un'ulteriore discesa a 23,8 miliardi quest'anno.

L'Osservatorio curato da Mutuonline segnala che nel primo semestre dell'anno so-

no risultati in calo sia l'importo medio dei mutui erogati (126.452 euro contro i 128.103 euro del secondo semestre 2012), sia quello richiesto (133.485 contro 135.913), segno quest'ultimo delle difficoltà economiche delle famiglie italiane, che ormai nella stragrande maggioranza dei casi di orientano al massimo su un trilocale.

Nel mirino sono finite le banche, accusate di aver ristretto troppo i cordoni della borsa. Gli istituti di credito, a loro volta, richiamano la responsabilità delle autorità italiane e comunitarie, che impongono loro requisiti di solidità più stringenti rispetto al

passato (ogni volta che viene concesso un prestito alla clientela, la banca deve infatti accantonare capitale per coprire i rischi di eventi inattesi sulla base dei criteri di Basilea 2), e sottolineano l'aumento delle sofferenze dovuto al prolungarsi della crisi.

Di positivo c'è che probabilmente il picco negativo è ormai alle spalle. L'ultimo barometro di Crif segnala una ripresa della domanda di mutui a luglio (+2% nel confronto a dodici mesi), rafforzata dal dato di agosto (4,1%). Dati che hanno posto fine a una spirale negativa che durava da due anni e mezzo. Considerato che l'aumento delle richieste

Dopo cinque anni di crisi il settore immobiliare intravede i primi spiragli. Ma i prezzi paiono destinati ancora a scendere



Come rivela la tabella il settore edile è uno dei comparti che ha pagato il prezzo più alto alla lunga crisi economica

registra le istruttorie in via di valutazione da parte degli istituti, occorrerà attendere ancora qualche mese per avere un responso relativo all'eventuale ripresa anche delle erogazioni. Qualche segnale in merito è già arrivato, considerato che nelle città e sui media stanno tornando le pubblicità relative ai mutui, segno evidente di come gli istituti di credito stiano puntando a rilanciare il business, intercettando l'interesse dei potenziali acquirenti in cerca di occasioni che hanno liquidità da investire. La politica dei tassi bassi a lungo promessa dalla Bce è rassicurante in tal senso, con l'auspicio che si riduca anche

Con ricadute positive anche sul mercato del lavoro, dopo che l'ultimo lustro ha portato a 600 mila fuoriuscite tra addetti del settore e indotto. Numeri che sarebbero stati ancora più drammatici se non ci fosse stato per il settore lo sbocco rappresentato dall'attività di riqualificazione. Ora la sfida è riattivare il circolo virtuoso in maniera strutturale, tornando a investire nelle nuove costruzioni, sempre più rare negli ultimi anni, necessarie anche per rispettare i parametri comunitari in tema di consumi energetici e abbattimento delle emissioni inquinanti.

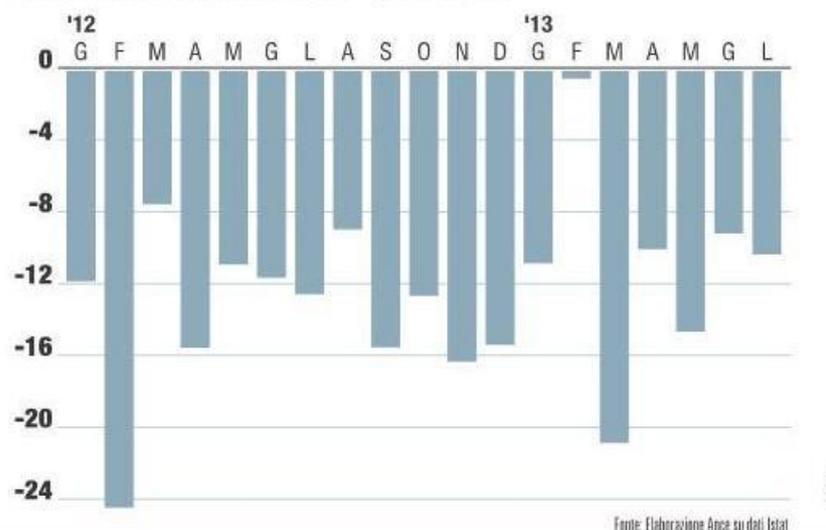
© RIPRODUZIONE RISERVATA

lo spread praticato sui finanziamenti.

Un contributo alla ripresa potrebbe arrivare anche dagli interventi normativi di cui tanto si discute nelle ultime settimane. In particolare si prospetta l'intervento di Cassa depositi e prestiti attraverso un sistema di garanzie da fornire a chi vuole sottoscrivere un mutuo e l'acquisto di mutui cartolarizzati dalle banche, in modo che queste possano liberare risorse da destinare alla concessione di nuovi finanziamenti. Le misure dovrebbero valere tra i 2 e i 4 miliardi di euro, ma agirebbero con un effetto moltiplicatore sul mercato.

LA CRISI EDILIZIA IN ITALIA

Produzione nelle costruzioni, var. % tendenziali



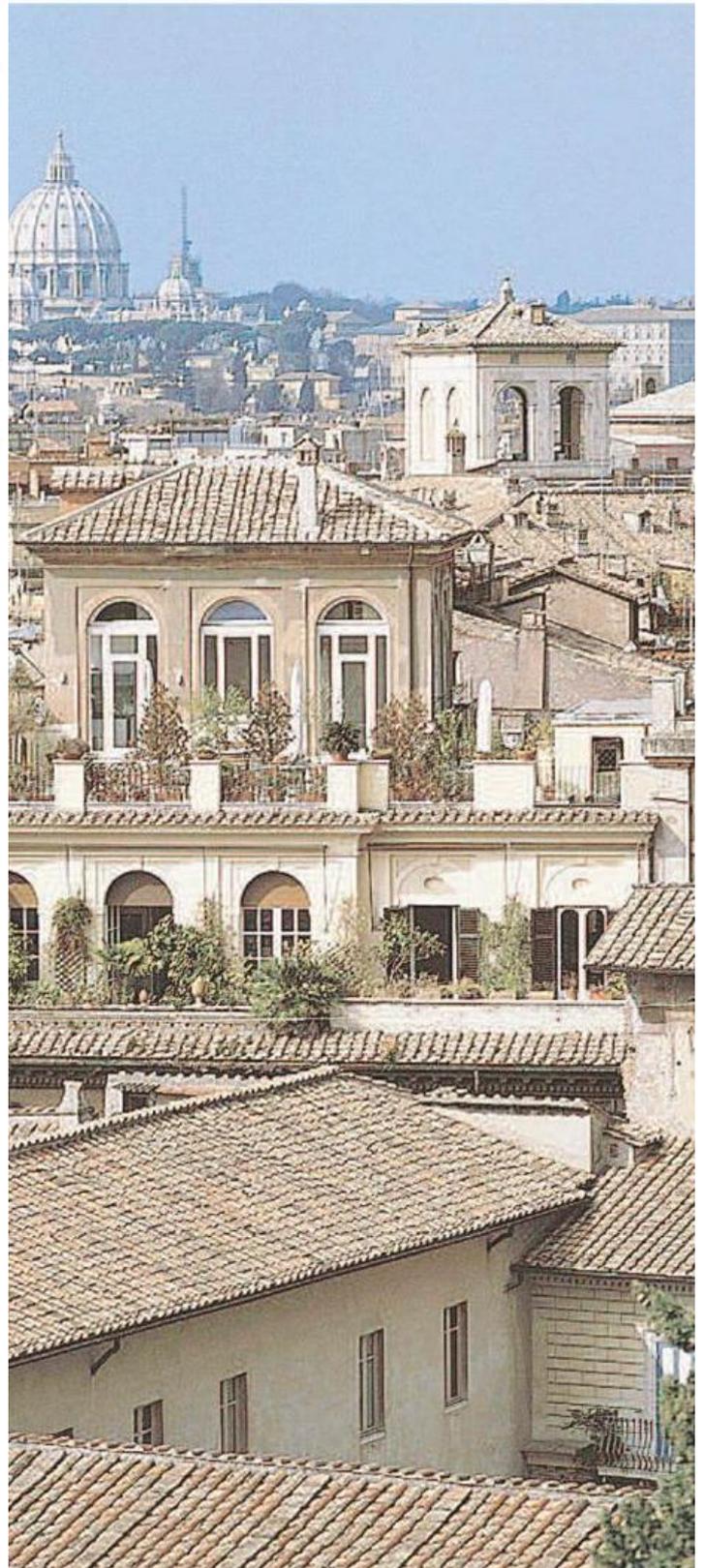
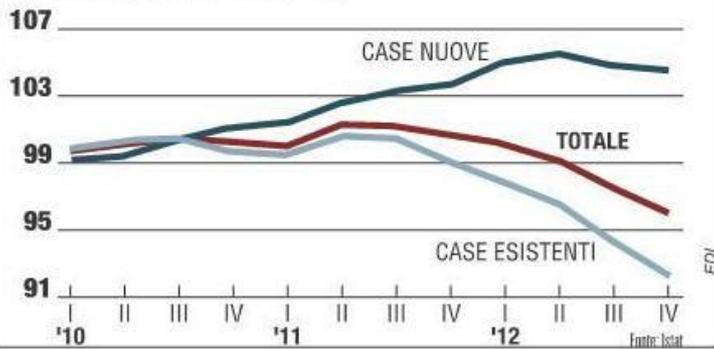
18%

L'INCIDENZA SUL PIL

Nonostante la lunga crisi che ne ha minato il numero delle aziende e degli addetti, l'edilizia era e rimane uno dei settori chiave dell'economia italiana tanto da valere il 18 per cento del prodotto interno lordo

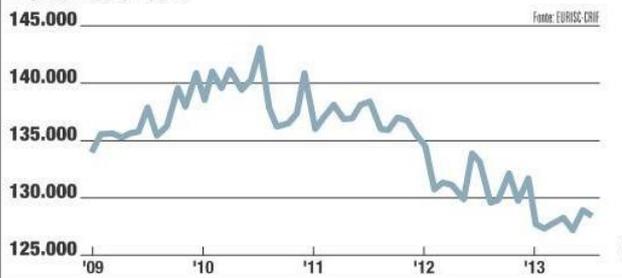
I PREZZI DELLE ABITAZIONI

Indice IPAB, III trim. 2010 = 100



L'ANDAMENTO DEL MUTUO IPOTECARIO

Importo medio in euro





www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.