



Vendite mercato immobiliare, previsto un meno 15 per cento

MERCATO IMMOBILIARE/2

Tregua mutui, ma ci vuole ben altro

La politica interviene di concerto sull'economia mondiale e i mutui ne risentono immediatamente. L'iniezione di fiducia (e di denaro) data alle banche ha avuto un esito immediatamente benefico sul calo dell'Euribor. Il risultato è che, almeno per il momento, i mutui potrebbero cominciare a dare un attimo di tregua ai debitori. Dopo il robusto taglio dei tassi operato dalle principali banche centrali il tasso a tre mesi è sceso al 5,318 per cento di martedì, dal 5,381 per cento di venerdì scorso. Le attese del governatore della Banca d'Italia sperano che presto si scenda sotto il tetto del 5 per cento. «Nonostante la crisi dei mutui noi italiani non siamo un popolo di indebitati, se si considera che per la casa il nostro indebitamento rappresenta il 17 per cento del Pil, contro il 50 o l'80 per cento di altri Paesi europei - spiega Mauro Danielli della Fimaa -. Sarebbe stato meglio, invece di abolire l'Ici, facilitare i processi di vendita e acquisto, che pesano molto di più su chi compra. La salute di un mercato si misura dal numero dei suoi scambi».

■ La contrazione c'è, ma rispetto ad altri mercati quello immobiliare tiene ancora. Lo sostiene Mauro Danielli, past president di Fimaa Milano, che traccia il profilo del trend di compravendita di immobili a Monza e in Brianza in questi ultimi mesi. «Siamo in presenza di una contrazione del mercato - spiega Danielli -. Le stime rispetto ai dati del 2007 suggeriscono che nel 2008 si registrerà almeno il 15 per cento in meno di compravendite. In più i tempi perché una vendita possa dirsi completata si sono fortemente allungati, raggiungendo mediamente i sei/otto mesi. Se si tiene conto, però, di come stanno andando altri mercati si può dire che il calo è avvenuto in misura più contenuta». È altrettanto vero, poi, che la contrazione dei prezzi degli immobili, mediamente del 5-10 per cento, sta interessando solo alcune classi, generalmente quelle residenziali e di scarsa qualità: «La fascia più bassa di immobili a disposizione è quella che maggiormente risente del calo perché è legata a una domanda fatta da persone che hanno difficoltà a contrarre mutui - prosegue Danielli -. Si tratta per lo più degli appartamenti fino a 200mila euro, monocalci, bilocali e trilocali di bassa qualità. Altrettanto penalizzata è la fascia intermedia, fino ai 400mila euro, anche qui perché la domanda di questo tipo di appartamenti è legata a un ceto medio che soffre nella capacità di acquisto e che per poter

comprare deve comunque utilizzare una leva finanziaria come il mutuo. I prezzi non sono calati, invece, per gli immobili di alto standing: appartamenti di lusso, attici in condomini prestigiosi, di una certa qualità architettonica e in ottime posizioni sono quelli che hanno tenuto il prezzo, visto che la domanda è capace. Anzi i compratori di questi appartamenti investono proprio perché in una situazione complessa e di congiuntura economica presumibilmente negativa sono consapevoli che tale tipo di acquisto è una sicura rivalutazione nel tempo e una potenziale fonte di reddito con la locazione. Insomma, il miglior materasso per i risparmi resta la casa». Il ridimensionamento del mercato immobiliare nel 2008, tra l'altro, arriva dopo un decennio di costante crescita ed era da tempo che gli operatori del settore si attendevano una naturale flessione. Quest'ultimo ciclo di crescita del mercato immobiliare, infatti, dura da un decennio e pare essere il più lungo degli ultimi anni. «Per quanto riguarda le locazioni - conclude Danielli - la sensazione che comprando meno si affitta di più non mi sembra rispondente a verità: esiste un aumento della domanda perché la gente non riesce a comprare senza ottenere il mutuo, ma si abbassa anche la qualità dei conduttori. Credo che in futuro canoni più bassi possano essere una garanzia per i proprietari».

Sabrina Arosio