Crolla il mercato del mattone Istat: "E' calato del 23,1%"

La Stampa: http://www.lastampa.it/2013/05/10/cultura/domande-e-risposte/prezzo-delle-case-una-caduta-libera-CFZdxGzwwb5Jany0tDkmYL/pagina.html

La Repubblica: http://www.repubblica.it/economia/2013/04/15/news/crollo_mercato_mattone-56666552/



Roma, 15/05/2013

Domande & risposte

10/05/2013 - il bollettino bce

Prezzo delle case: una caduta libera?

a cura di sandra ricciomilano

Mentre in molti Paesi europei il calo dei prezzi del mattone mostra qualche segnale di allentamento (se non addirittura di ripresa), da noi la discesa dei valori sta aumentando di velocità. È una bolla a scoppio ritardato?

No. Finora ci eravamo salvati dal brusco tracollo del mattone che invece ha pesantemente travolto Spagna e Irlanda. Ora il tonfo si sente anche qui da noi, ma gli esperti insistono che

non si tratta di una bolla. Il mercato italiano ha una storia a sé e comunque viene da picchi che per altri Paesi sono stati molto più alti. La sorpresa italiana è contenuta nel bollettino di ieri dalla Banca centrale europea. Nel suo report periodico, l'istituto di Francoforte ha anche analizzato l'andamento dei prezzi delle case nei 17 Paesi dell'area Euro. Dai dati, che arrivano fino alla fine del 2012, risulta che molti dei Paesi europei più colpiti dalla crisi si stanno piano piano lasciando alle spalle il crollo del mattone. In molti mercati la caduta delle quotazioni si sta stabilizzando. Da noi invece, la discesa dei prezzi sta prendendo un'accelerata proprio adesso.

Cosa raccontano i numeri della Bce?

In Italia nell'ultimo trimestre 2012 i valori immobiliari sono scesi del 4,6%; non è molto, se confrontato con quanto è accaduto nello stesso periodo in Grecia (-13,2%), in Spagna (-12,8%) o in Irlanda (-6,1%). Solo che noi arrivavamo da una situazione migliore: nel terzo trimestre il calo era stato del 3,8%, nel secondo del 2,1%, e nel primo trimestre appena di un -0,2%. Gli altri Paesi, nei trimestri, sono migliorati mentre per il mattone italiano c'è stato un peggioramento, e questa tendenza potrebbe essere confermata anche nel 2013.

Quando è iniziato il peggioramento?

Il segno meno sulle case italiane è comparso solo nel 2012. Secondo la Bce l'anno scorso i prezzi italiani sono calati del 2,7%, mentre l'anno precedente avevano resistito alla frana globale con un +0,8%. Dunque il biennio non è stato particolarmente preoccupante per l'Italia. Soprattutto se confrontato ad altri: la malandata Grecia, per esempio, ha visto un crollo dei prezzi dell'11,7% nell'anno passato che si va a sommare a un altro -5,5% del 2011. È andata anche peggio alla Spagna che in un biennio ha perso oltre il 20% (-13,7 nel 2012 e -7,4% nel 2011), mentre l'Irlanda ha ceduto quasi il 25% in due anni.

C'erano già stati dei cali in passato in Italia?

Storicamente il mercato immobiliare italiano ha sempre mostrato di saper reggere a ogni tempesta. Certo ci sono stati periodi di stallo e successiva ripresa delle quotazioni, ma cali vistosi, come quello in corso, non se ne erano mai visti. Le ragioni vanno cercate anche nelle particolari abitudini di gestione delle finanze personali delle famiglie che appena possono cercano di acquistare casa. Una specie di protezione dalle fluttuazioni. E quindi un buon investimento.

Cosa è cambiato?

Il picco dei prezzi delle case si è registrato nel 2007. Poi è arrivata la crisi finanziaria seguita da quella dell'economia reale con i molti problemi per le finanze delle famiglie sempre più preoccupate per la perdita del posto di lavoro e dunque appesantite dall'incertezza sul futuro. Le banche hanno chiuso i rubinetti del credito con il conseguente crollo nell'erogazione dei mutui. Nel 2012 si sono praticamente dimezzati con i dovuti riflessi sulla

domanda di case. Dall’altra parte è invece aumentata l’offerta di immobili sul mercato anche per effetto dell’Imu, la tassa sulla casa che tanto ha fatto penare le famiglie. Ma a riscrivere le priorità è stata anche la nuova legge sulla certificazione energetica che favorisce le nuove costruzioni a risparmio energetico.

Ci sono aree che si salvano?

Non tutti gli immobili scendono alla stessa velocità. Guardando i dati diffusi da Agenzia del Territorio o da Tecnoborsa, agenzia di intermediazione immobiliare, emergono velocità diverse nel Paese. A soffrire di più sono le città di provincia, mentre i grandi centri vedono cali meno ampi. Ma pure all’interno delle stesse aree ci sono differenze che possono essere anche marcate: scende di più la costruzione non più nuova magari in una classe energetica bassa, mentre si salvano gli immobili di recente costruzione e ben serviti da negozi e mezzi di trasporto.

Quando si può ipotizzare che ripartiranno i prezzi?

L’attuale tendenza è anche legata alla capacità di spesa delle famiglie e all’andamento dei salari reali. Secondo gli esperti, il mercato immobiliare continuerà a soffrire finché non ci sarà una ripresa dell’economia con conseguente aumento del tasso di occupazione.

Quali sono i Paesi europei con il segno più?

Sono quelli più virtuosi. La Germania è prima della classe anche in questa classifica con le sue quotazioni che negli ultimi due anni sono sempre salite (+3% nel 2012 e +2,6% nel 2011). Ma sulla stessa rotta ci sono anche l’Austria e la Finlandia. Un’Europa divisa in due anche in questo settore.

Nel terzo trimestre dell'anno scorso le convenzioni notarili sono scese a quota 134.984. Secondo l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate il mercato è tornato ai livelli del 1985. Respinto il

95% delle richieste di mutui

MILANO - Crolla il mercato del "mattone". La crisi affonda la compravendita di immobili: secondo l'Istat nel terzo trimestre del 2012 le convenzioni notarili sono calate del 23,1% a quota 134.984. Un dato però già aggiornato dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate che a marzo aveva rilevato un calo - relativo all'ultimo trimestre dell'anno - del 25,8% riportando il mercato ai livelli del 1985. In ogni caso, sia che si tratti di convenzioni di unità immobiliari ad uso abitazione ed accessori, oppure di unità immobiliari ad uso economico o ancora di unità ad uso speciale, l'andamento delle variazioni tendenziali è sempre negativo, anche a livello territoriale. Nel terzo trimestre del 2012, infatti, le cinque ripartizioni geografiche presentano variazioni negative per tutte le tipologie di utilizzo. Per le convenzioni stipulate per l'uso abitativo il calo maggiore si registra al Nord-est (-25,7%), seguito dal Nord-ovest (-24,5%) e dal Centro (-23,5%). Le Isole (-22%) e il Sud (-16,9%) mostrano variazioni tendenziali negative inferiori alla media nazionale (-23%).Le convenzioni per compravendite di unità immobiliari ad uso economico segnano il calo tendenziale più marcato nelle Isole (-31,9%) e nel Nord-ovest (-29%) (-25,7% la media nazionale). Meno pesante ma altrettanto pronunciata la diminuzione nel Sud (-23,7%), nel Nord-est (-23,6%) e nel Centro (-21,5%).

Mutui in caduta libera nei primi nove mesi del 2012. Le concessioni di ipoteche immobiliari a garanzia di mutui, finanziamenti ed altre obbligazioni verso banche e soggetti diversi dalle banche registrano una perdita annua del 39,5%. Il calo è perticolarmente accentuato nelle isole (-50,6%) e al Sud (-42,8%). Secondo Mutui.it negli ultimi sei mesi è stato respinto il 95% delle richieste di accensione mutui.

(15 aprile 2013)