

CRISI NEL MERCATO

IMMOBILIARE?



NO, GRAZIE!

SI NOTA UNA CERTA TENSIONE NEL MERCATO IMMOBILIARE MONDIALE, QUELLO ITALIANO SEMBRA RESISTERE EGREGIAMENTE.

A cura di Donato Palombella

NEL BELPAESE IL MATTONE È SEMPRE STATO CONSIDERATO UN BENE-RIFUGIO; QUESTO ASSUNTO HA SUPERATO SENZA DIFFICOLTÀ LE MODE DEL MOMENTO DIMOSTRANDO LA PROPRIA FONDATEZZA ANCHE CON IL PASSAGGIO ALL'EURO.

La bolla speculativa che – in passato - ha fatto esplodere le borse finanziarie di mezzo mondo svuotando il portafoglio di molti risparmiatori, sembra aver dato ragione a quanti avevano investito nel comparto immobiliare. Anche se - di recente - si nota una certa tensione nel mercato immobiliare mondiale, quello italiano sembra resistere egregiamente. Nelle principali aree metropolitane la crescita del prezzo del mattone sembra ormai inarrestabile; la vendita a metro quadro sembra essere ormai un ricordo lontano ed il valore degli immobili viene sempre più parametro al pregio dell'unità immobiliare e al fascino del contesto in cui l'immobile viene a trovarsi. Quotazioni che sfiorano i 20.000 euro a metro quadro ormai sono all'ordine del giorno nelle zone di pregio, basti pensare a Via Montenapoleone a Milano, a Piazza di Spagna a Roma o a Ponte Vecchio a Firenze.

Comunque, al di là degli eccessi, gli analisti ritengono che il mercato immobiliare stia subendo una contrazione anche se il collasso è scongiurato; complice l'alta propensione al risparmio degli italiani, la tradizionale mentalità nell'investimento sul bene-casa e, non ultima, l'azione del mercato bancario.

Di vera crisi si parla, invece, nel mercato immobiliare americano. Quello statunitense, di recente, è stato inflazionato dall'immissione di un gran numero di immobili gestiti dal sistema bancario. Le banche d'oltreoceano hanno chiuso i rubinetti del credito ed i risparmiatori, impossibilitati a reggere il peso del mutuo, hanno perso i loro beni. Questi ultimi, conseguentemente, sono stati immessi sul mercato a prezzi particolarmente appetibili causando un generale abbattimento delle quotazioni medie.

Questa situazione ben difficilmente potrebbe riproporsi in Italia. Il nostro sistema bancario, per tradizione, è particolarmente attento nell'analisi della posizione reddituale del debitore e nella conseguente concessione del finanziamento.

Anche se, in passato, non sono mancate delle operazioni portate a termine a cuor leggero, l'intero sistema ha sempre retto alla tentazione di "svendere"; anche le operazioni di smobilizzazione del patrimonio immobiliare detenuto dalle banche sono sempre state gestite con la massima cautela.

La prudenza del sistema bancario – sotto certi aspetti - può essere considerata come un limite all'accesso al credito; bisogna peraltro riconoscere che - a livello macroeconomico - tale prudenza, nata dalla necessità di proteggere il sistema bancario dal rischio di insolvenza, si traduce in una preziosa protezione del mercato dal rischio di forti oscillazioni dei prezzi determinate dalla vendita per insolvenza del debitore. Del resto,

A BEN VEDERE ANCHE UNA POLITICA DEI PREZZI IN CONTINUA ASCESA, A LUNGO ANDARE, È DESTINATA A PENALIZZARE LE VENDITE.



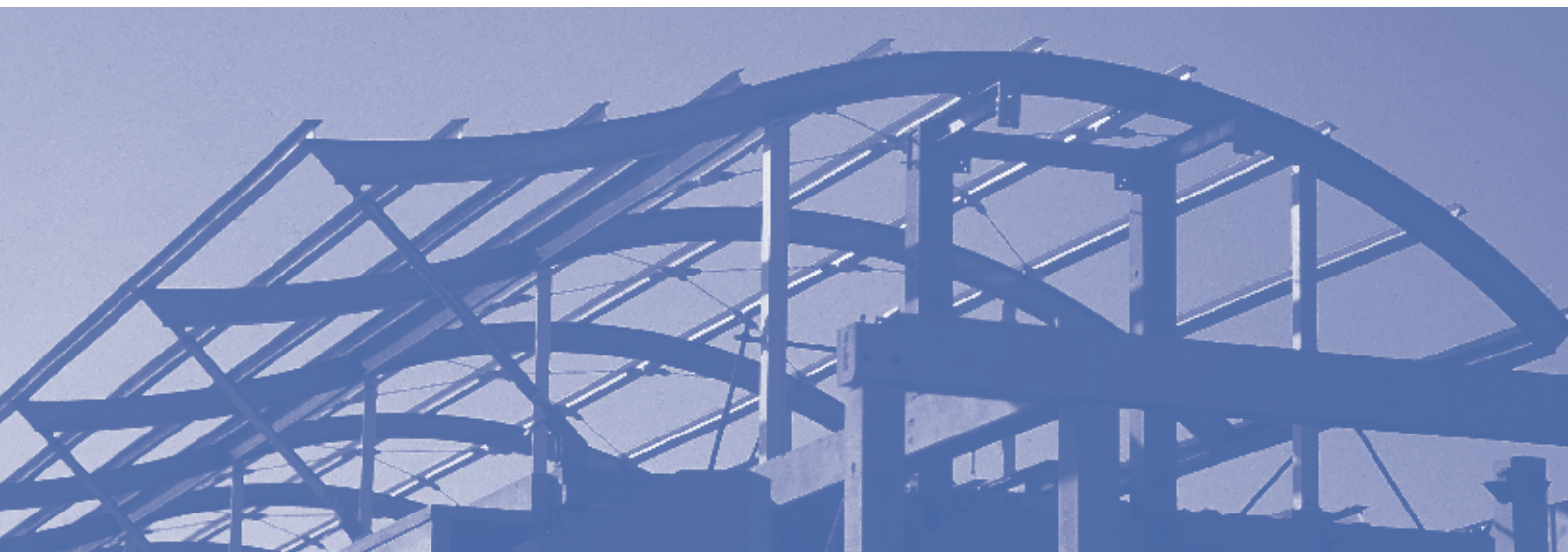
DI VERA CRISI SI PARLA, INVECE, NEL MERCATO IMMOBILIARE AMERICANO

anche le lungaggini della nostra burocrazia costituiscono un freno alla possibilità che i beni vengano venduti a prezzi stracciati. A ben vedere anche una politica dei prezzi in continua ascesa, a lungo andare, è destinata a penalizzare le vendite. A questo punto occorre effettuare anche altre considerazioni. Il mercato residenziale, per esempio, potrebbe essere suddiviso in due grandi categorie: da una lato l'acquisto per investimento, dall'altro quello destinato a rispondere alle esigenze abitative

primarie della famiglia.

I prezzi in crescita possono attirare i grandi investitori ma possono costituire un grosso vincolo allontanando i piccoli risparmiatori. Solo i primi possono avvicinarsi ad immobili di pregio valutati anche milioni di euro mentre il grande pubblico non può permettersi di investire diverse centinaia di migliaia di euro per l'acquisto di un appartamento con la prospettiva di un canone di locazione non in linea con il prezzo d'acquisto.

Bisogna peraltro tener presente che non esistono solo immobili residenziali, anche il commercio e i servizi rappresentano una buona fetta del mercato ed è proprio qui che potrebbe essere ancora possibile concludere dei buoni affari. Nei servizi alla residenza i piccoli risparmiatori



possono trovare delle ottime opportunità impiegando capitali anche modesti. L'acquisto di un box auto - pagato mediamente 30.000 euro - se dato in affitto, può rendere anche 2.400-3.000 euro/anno (ovvero tra l'8-10%); non male considerando che le rendite finanziarie si attestano, mediamente, intorno al 2-3% su base annua.

Investire nell'acquisto di un box auto si sta rivelando un affare sempre più remunerativo per le tasche degli italiani. Complice di questa situazione è il Fisco che, anche recentemente, è intervenuto a dare una mano ai risparmiatori, e, perché no, anche alle imprese. Con la recente risoluzione del 20 giugno 2007 n. 139/E, l'Agenzia delle Entrate, rispondendo ad un interpello da parte di un contribuente, ha dato - magari involontariamente - una ulteriore spinta al mercato. Cerchiamo di chiarire brevemente la situazione. In passato, chi comprava un appartamento con le agevolazioni per la prima casa, poteva ottenere l'estensione dei benefici fiscali anche all'acquisto di un unico box auto pertinenziale; l'eventuale secondo box veniva tassato con l'aliquota ordinaria. Con la Risoluzione 139/2007, i benefici sono stati estesi al secondo box auto.

Il problema, a ben guardare, non è solo di natura fiscale; anzi, proprio in questo caso, è evidente come la leva fiscale possa produrre effetti sui consumi.

L'acquirente percepisce il carico fiscale come un onere indetraibile che ostacola l'acquisto; ottenere uno "sconto" sulla spesa fiscale dovrebbe tradursi in un incentivo all'acquisto con conseguenti benefici destinati



a ripercuotersi a cascata. Gli acquirenti saranno incentivati ad acquistare i box; così facendo, le strade dovrebbero liberarsi dalle vetture perennemente parcheggiate lungo le nostre strade (e sui marciapiedi) con benefici effetti non solo per il traffico cittadino ma anche per l'ambiente e per la qualità della vita. Basti pensare alla fatica per la spasmodica ricerca di un parcheggio in centro o alla difficoltà di passeggiare facendo lo slalom tra le macchine parcheggiate. Anche le imprese costruttrici trarranno dei benefici smobilizzando più facilmente il loro patrimonio. Non si può negare come, questa volta, il provvedimento fiscale sia certamente destinato a produrre benefici effetti per tutti, cittadini ed imprese.

**QUOTAZIONI CHE SFIORANO I 20.000 EURO
A METRO QUADRO ORMAI SONO ALL'ORDINE
DEL GIORNO NELLE ZONE DI PREGIO.**