

**Immobiliare.** In Italia il mercato è sopravvalutato del 12% rispetto al periodo 1999-2007

# Real estate più stabile in Europa

## Ma per S&P's in Spagna e in Irlanda i prezzi scenderanno ancora

**Enrico Bronzo**  
MILANO

La recente correzione dei prezzi europei delle abitazioni potrebbe in alcuni casi non essere ancora finita. Anche se per l'ufficio studi di Standard & Poor's i mercati immobiliari europei, in generale, stanno mandando segnali di uscita dalla fase di declino. Nel rapporto "Primi segnali di stabilizzazione dei prezzi delle abitazioni nel mercato euro-

### IL CASO FRANCESE

Il paese transalpino mette a segno la maggior performance (+18,5%) rispetto alla media degli ultimi otto anni

peo", con l'eccezione dell'Irlanda dove la discesa sta continuando (e dovrebbe continuare), si sottolinea come il calo dei prezzi sia rallentato in molti paesi tra cui Fran-

cia, Italia, Spagna e Paesi Bassi. Ci sono anche i primi rimbalzi, a partire dalla Gran Bretagna dove i prezzi delle case hanno toccato il fondo alla fine dello scorso anno.

Il capo economista di Standard & Poor's in Europa, Jean-Michel Six, parla per la Francia di mercato sopravvalutato, essendo i prezzi al di sopra del 18,5% rispetto alla media a lungo termine 1999-2007. Mentre quello tedesco resta quello più sottovalutato (-12,5%) insieme a quello irlandese (-12%). Quello spagnolo, invece, dove i prezzi degli immobili sono già scesi del 16% dai picchi pre-crisi, è destinato a un'ulteriore correzione, considerando anche che nel 2010 «l'economia spagnola resterà in recessione» dice Six.

Nel Regno Unito la sopravvalutazione è stimata al 13%. Qui secondo S&P's potrebbe registrarsi un'altra correzione dei prezzi nei prossimi mesi. In Italia - a cui non è dedicato un capitolo specifico - siamo a +12%; in Svizzera a +11,5% e nei Paesi Bassi a +7%. In tutti questi pa-

esi i prezzi degli immobili restano sopra i livelli del 2005, eccezione fatta per l'Irlanda. «Una situazione - riprende l'analista dell'agenzia di rating - che suggerisce come una piena correzione degli squilibri del settore non sia ancora conclusa e potrebbe proseguire fino all'inizio del 2011».

Occhi puntati, quindi, sul mercato francese dove tra il picco del mercato immobiliare, nel primo trimestre 2008, e il dato del quarto trimestre 2009 c'è stato un calo solo dell'8% dopo una crescita del 18% negli otto anni precedenti. In Francia, secondo la Fnaim, la principale associazione immobiliare francese, nel primo trimestre di quest'anno i prezzi sono saliti dell'1,8% rispetto al primo trimestre 2009 e del 2,2% rispetto all'ultimo trimestre del 2009.

Standard & Poor's prevede che in Francia i prezzi delle case oscilleranno intorno ai livelli attuali nei prossimi 18 mesi. I dati relativi al calo dei consumi, e alla crescita della

disoccupazione, non stanno ostacolando la ripresa del numero delle compravendite (575 mila nel 2009), seppur calate del 30% dal picco nella metà del decennio passato, grazie a tre fattori. Il primo dei quali è la carenza di offerta di case, con un numero di abitazioni in costruzione crollate dalle 370 mila del 2008 alle 280 mila del 2009. Un deficit di alloggi che cozza contro le tendenze demografiche e sociologiche che richiederebbero una media di 500 mila alloggi all'anno.

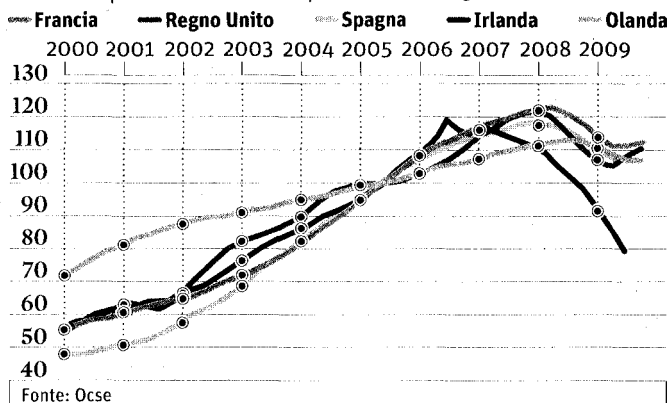
In secondo luogo, il residenziale francese continua a beneficiare di politiche fiscali favorevoli, con il 26% di transazioni che secondo Fnaim ha beneficiato di aiuti pubblici, sotto forma di prestiti a tasso zero. Così come, infine, i bassi tassi di interesse in costante calo hanno contribuito ad aumentare gli acquirenti grazie a un tasso medio del 3,48% in aprile, in discesa di 167 punti base dal novembre 2008. «Proprio solo un forte innalzamento dei tassi - conclude Six - potrebbe far tornare il mercato verso il basso».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La fotografia

### IL COSTO DEL MATTONE

Indice del prezzo nominale delle case. Base 2005=100



### IL CROLLO DEI MUTUI NEL REGNO UNITO

Approvazione di nuovi prestiti. In migliaia

