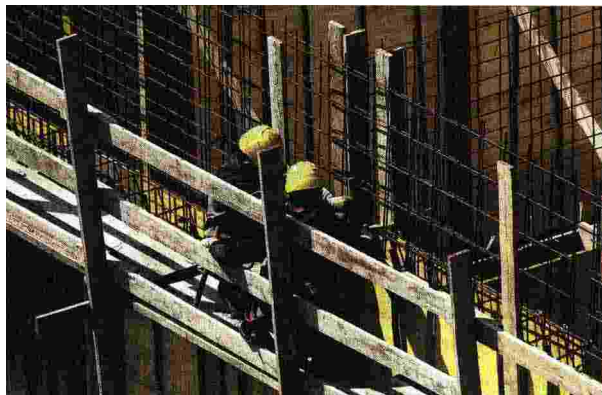


finanza
e borsa

**Immobili,
dieci anni
di prezzi giù
dimezzato
il peso sul Pil**

Adriano Bonafede
a pagina 16

**COMPRAVENDITE GIÙ
DEL 50 PER CENTO, PREZZI
SCESI MEDIAMENTE
DEL 35%, FLOP DEGLI
STRUMENTI QUOTATI,
RIPRESA ANCORA LONTANA,
EDILIZIA IN GINOCCHIO: TRA
IL 2008 E IL 2018 L'APPORTO AL
PRODOTTO INTERNO LORDO
DEL SETTORE È SCESO DAL 29
AL 17 PER CENTO**



In dieci anni di crollo continuo dei prezzi il peso del mattone sul Pil si è dimezzato

Adriano Bonafede

Roma

Tsunami, terremoto, catastrofe. Chiamatelo come vi pare ma è ciò che è accaduto dopo il 2008 al comparto edilizio e immobiliare in Italia. Se c'è un settore che rispecchia più di altri il declino dell'Italia negli ultimi dieci anni è proprio questo. Non un decennio perduto, ché sarebbe già bello, ma un decennio in cui siamo andati indietro a passi di gambero. Nel 2008 eravamo tutti più ricchi, perché le nostre case valevano il 35 per cento in più: e questo, si badi bene, non a valori correnti, ma in termini reali. Il nostro patrimonio ammontava a 6.565 miliardi di euro dieci anni fa, oggi soltanto a 5.075 miliardi. Non solo i nostri immobili costano meno ma anche tutto ciò che ruota intorno al mattone ha perso consistenza: edilizia, opere pubbliche, fondi immobiliari quotati in Borsa, hanno un peso minore sull'economia. Le imprese di costruzione sono calate del 25 per cento (120 mila su 500 mila iniziali) mentre hanno fatto una drastica cura dimagrante con il meno 30% di occupati. E il bello è che questo declino, al contrario che nella maggior parte degli altri paesi europei, dove invece c'è stata una robusta ripresa, non è ancora finito: gli ultimi dati sui prezzi della fine del 2017 parlano di valori in leggero calo, seppur con molte eccezioni, tra cui spicca il caso di Milano. I timidi segnali di ripresa delle compravendite del 2016 e 2017 sono a

macchia di leopardo e non sono sufficienti a decretare il superamento della crisi.

Il lungo ciclo

Nel 2006 si toccò il record di oltre un milione di abitazioni compravendute, 1.044.000 per l'esattezza. Da allora è stata una frana: il picco negativo si è toccato nel 2013 con 483 mila case alienate, meno della metà rispetto al *magic moment*. Tra il 2006 e il 2017, ha calcolato l'Istituto di ricerca immobiliare Cresme, i notai hanno fatto meno atti per 387 mila abitazioni, con un calo medio del 37 per cento. Dal 2014, è vero, le compravendite hanno ricominciato a risalire, arrivando alle 656 mila del 2017: un segnale importante, che fa dire a molti osservatori che è ricominciato un ciclo positivo, ma siamo ancora troppo lontani dalla normalità, e troppo scarsi sono i segnali sulla crescita dei valori.

L'abisso dei prezzi

«Il ciclo ascendente durato dal 1999 al 2007 - spiega Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme - ha avuto aspetti irrazionali soprattutto nell'eccessiva crescita dei prezzi, ma ora è altrettanto irrazionale la discesa delle quotazioni al di sotto dei valori minimi raggiunti nel precedente ciclo immobiliare». Non siamo tornati, come nel gioco dell'oca, al punto di partenza dopo quasi vent'anni, ma addirittura sotto quel livello.

«Gli ultimi dieci anni - dice Tiziana Megliola, direttore dell'ufficio studi di Tecnocasa - ci hanno dato, non c'è dubbio, una batosta. Da quando è cominciata la crisi i prezzi sono crollati». Basta guardare quello che è accaduto,

secondo i calcoli della società, nelle principali città: a Roma il calo medio è stato del 35 per cento, a Milano un po' meno, il 25 per cento, e anche a Firenze si è fermato al 22 per cento. Ma che dire di Napoli e di Trieste dove i valori si sono di fatto dimezzati? E di Torino, con una discesa del 41 per cento? Certo, si sa, questi sono valori medi, e come sempre sono calati meno i prezzi delle zone centrali e di più quelli delle zone periferiche, dove spesso anche trovare un compratore è come vincere alla lotteria. «C'è stato - aggiunge Megliola - un cambiamento di approccio: le case di bassa qualità sono quelle che hanno sofferto di più».

Le costruzioni e il Pil

Ci si è concentrati spesso sulla caduta dei prezzi, che fa sempre notizia, ma meno sul peso sul prodotto interno lordo del comparto delle costruzioni e dell'edilizia. Ebbene, secondo l'Ance, l'associazione dei costruttori, considerando anche l'indotto in senso più ampio, il settore rappresentava il 29 per cento del Pil nel 2008, ma nel 2014 (gli ultimi dati aggiornati al 2017 dicono che la situazione è sostanzialmente identica) si è ridotto

a un misero 17 per cento. La cosa curiosa è che in realtà il Pil italiano, escluso il mattone, è cresciuto in quel lasso di tempo compensando il mancato pieno apporto delle costruzioni: da 1.145 mila miliardi si è passati a 1.344

mila. Se anche queste ultime avessero fatto il loro lavoro come in passato il prodotto interno lordo sarebbe cresciuto invece che rimanere uguale.

«L'edilizia è finita in un cono d'ombra», racconta Gabriele Buia. «Guardiamo i dati nudi e crudi: nel 2007 avevamo costruito 320 mila nuovi appartamenti; nel 2017 gli appartamenti realizzati sono stati 55 mila. Siamo a livello di 40 anni fa. Inoltre, si è invertita la proporzione fra nuovo e ristrutturato: nel 2007 il nuovo rappresentava il 60 per cento del totale, oggi invece siamo al 30 per cento, con le ristrutturazioni che, con le varie agevolazioni, sono ormai al 70 per cento degli investimenti».

Nuove politiche

Di chi la colpa? Se si deve trovare un colpevole per le politiche fin qui attuate di "repressione" dell'edilizia, la mente di molti va all'ex presidente del Consiglio Mario Monti, che certamente agì in uno stato di necessità ma che forse sottovalutò l'impatto delle costruzioni sul Pil italiano. «In Italia si è sempre pensato - dice il presidente dell'Ance - che quello delle costruzioni fosse un sistema industriale antiquato, ma invece potrebbe essere il volano di una crescita del Pil. Abbiamo bisogno di una legislazione innovativa per pianificare la ristruttura-

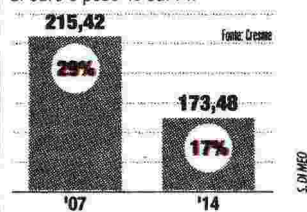
zione delle città». «Io credo che in Monti ci fosse l'idea - gli fa eco Bellicini - che

fosse necessario ridurre il peso sull'economia di questo settore, considerato (a torto, secondo me) un settore improduttivo dominato dalla rendita. Adesso però ci si dovrebbe rendere conto che negli altri paesi europei al centro delle riflessioni politiche non ci sono i sacchetti di plastica ma la trasformazione delle città. A Parigi, ad esempio, hanno fatto un piano al 2030 per l'area metropolitana, dove si realizzeranno altri 200 km di nuove metropolitane. E poi ci saranno interventi strutturali sulla digitalizzazione e sulla qualità dell'aria».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL CROLLO DELL'EDILIZIA

Valore della produzione in milioni di euro e peso % sul Pil



19,7

PER CENTO

È la percentuale in meno nel valore delle abitazioni usate tra il 2010 e il 2017, ma quelle nuove sono sotto solo dell'1,6%



Il presidente dell'Ance, **Gabriele Bula** (1) e **Lorenzo Bellicini** (2) direttore del Cresme

36,4

PER CENTO

È la percentuale in meno del valore dell'intero settore delle costruzioni nel periodo tra il 2007 e il 2016

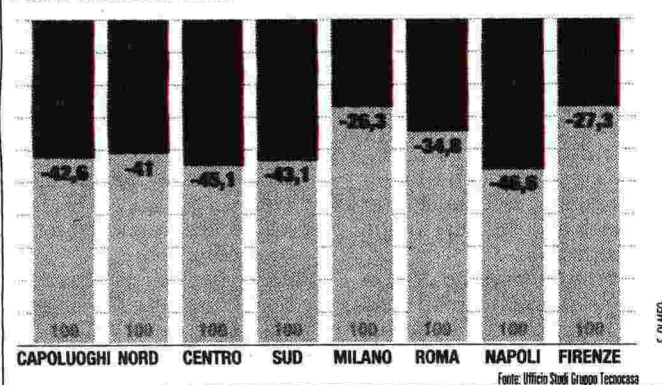
63,4

PER CENTO

È la diminuzione percentuale negli investimenti in nuove abitazioni tra il 2007 e il 2016

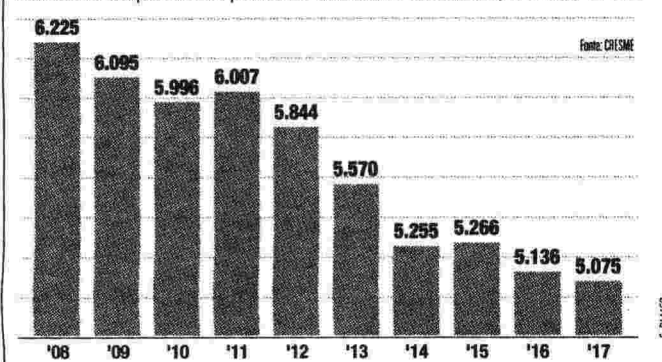
I PREZZI

Perdite % dal 2008 al 2017

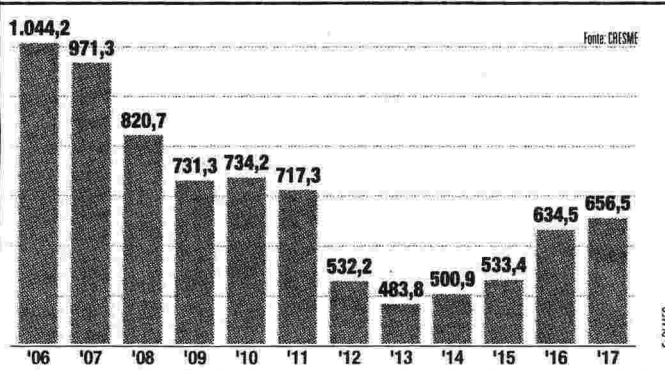


ITALIANI PIÙ POVERI CON IL MATTONNE

Ammontare complessivo del patrimonio immobiliare residenziale, in miliardi di euro



LA CADUTA DELLE COMPRAVENDITE In migliaia



[LA SCHEDA]

Il ritorno degli affitti, sul mercato 7 milioni di pezzi in più

A qualcosa è servita la lunga crisi immobiliare che non è ancora terminata. A far decollare il mercato degli affitti: l'Istat calcola in circa 7 milioni gli immobili non occupati o occupati da non residenti (secondo case). Queste abitazioni, secondo l'analisi del Cresme, non erano sul mercato prima della crisi perché la tassazione sulle seconde case era bassissima e i proprietari preferivano tenerle sfitte. Ora che le imposte sono salite e che si fa sentire anche il peso

della manutenzione, questi immobili sono tornati sul mercato. Prima è stata tentata la vendita, cosa riuscita a pochi perché i compratori si sono rarefatti mentre i prezzi scendevano. «Da ultimo - spiegano al Cresme - molti di questi immobili si sono riversati nell'affitto». Da qui la crescita esponenziale di tutte le forme di locazione breve tra cui le case-vacanza e i bed & breakfast, fenomeno esplosivo proprio negli ultimi anni.(a.b.)



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.