

Trend Le possibili ripercussioni sul mercato immobiliare della nuova politica monetaria

Acquisti Così la Bce ha ristretto le case

Un anno fa con una spesa di mille euro al mese si compravano 57 metri quadrati. Oggi tre in meno

DI GINO PAGLIUCA

L' aumento dei tassi rischia di ripercuotersi sul mercato immobiliare, gelando le aspettative di ripresa. Nel giro di un anno, rispetto ai minimi della primavera scorsa, il potere d'acquisto dei finanziamenti variabili è, infatti, sceso del 5,5% nella media delle grandi città, dove ad aprile 2010 con 1.000 euro al mese per 20 anni si potevano finanziare 56,6 metri quadrati mentre oggi se ne ottengono 3,1 in meno.

Sulla bilancia

Palermo è la città dove il potere d'acquisto è sceso di più: -7,1% (88,2 metri nel 2010, 82 oggi), Bologna quella che si è difesa meglio (51,1 metri contro 53,6 di un anno fa). Milano è in linea con la media a -5,4% (36,5 metri oggi contro 38,6), Roma ha fatto segnare -6,5% (34,3 contro 36,7 metri). Più contenuta la discesa a tasso fisso, attestata-

ogni ulteriore restringimento del credito potrebbe portare non tanto a un calo dei valori perché ormai pare chiaro che i proprietari di casa non pressati dalla necessità di vendere non sono disposti ad accettare ulteriori diminuzioni, quanto a un rallentamento delle transazioni.

Le preferenze

Per tornare a Nomisma, spiega il direttore dell'Osservatorio Luca Dondi, «Secondo le nostre analisi a marzo 2011 l'acquisto di abitazioni riguardava per il 55,4% la prima casa, con un aumento di ben 10 punti rispetto al minimo della metà del 2009».

Ora, quello della prima casa è la tipologia maggiormente sostenuta dal ricorso al mutuo; se peggiorano le condizioni del credito diminuisce la possibilità di ac-

si nella media al meno 2,6%: con i mille euro della nostra simulazione infatti oggi si ottengono 42 metri contro 43,1. A Milano 28,7 contro 29,4, a Roma 26,9 metri contro 27,9. I conti sono un'elaborazione di *CorriereEconomia* e si basano per quanto riguarda i valori immobiliari sui rapporti di Nomisma; i prezzi considerati sono quelli delle abitazioni ristrutturate in posizione semicentrale.

Perché parliamo di ripresa a rischio? Perché i prezzi non sono scesi a sufficienza per rilanciare la domanda e

quisto con riflessi anche sulla domanda di sostituzione (chi vorrebbe comprare avrà più difficoltà a vendere) e il presumibile calo delle vendite non verrebbe compensato dal prevedibile aumento degli acquisti per investimento, trainati dalla paura dell'inflazione e dal più favorevole trattamento fiscale dei redditi da locazione: questa componente oggi rappresenta solo il 13,3% del mercato, spiega Dondi.

Le conseguenze saranno meno gravi se si assesteranno le condizioni dei tassi fissi, scendendo di qualche decimo rispetto ai valori attuali e soprattutto se le banche li renderanno disponibili per lunghe durate, in modo da rendere più sostenibile la rata e da poter finanziare una quota significativa dell'acquisto. Secondo Stefano Rossini, amministratore delegato di Fairone, la società che ha dato recentemente vita al portale www.mutui-supermarket.it «La domanda si indirizzerà sui tassi fissi perché se è vero che gli aumenti della Bce sono modesti l'effetto psicologico su chi si appresta a indebitarsi sarà notevole. Il mercato sta già scontando l'attesa dei rialzi: nel primo semestre del 2010 i tassi fissi hanno rappresentato un quarto dell'erogato; oggi rappresentano la metà delle richieste. Il trend è destinato ad accentuarsi».

Com'è diminuito il potere d'acquisto immobiliare

Città	Valore attuale della casa	Metri finanziabili a tasso variabile		Metri finanziabili a tasso fisso		Differenza
		Aprile 2011	Aprile 2010	Aprile 2011	Aprile 2010	
Genova	277.300 €	65,9	68,0	51,7	51,8	-0,1%
Milano	500.600 €	36,5	38,6	28,7	29,4	-2,5%
Napoli	330.000 €	55,4	58,5	43,5	44,6	-2,4%
Palermo	222.900 €	82,0	88,2	64,4	67,2	-4,3%
Roma	533.100 €	34,3	36,7	26,9	27,9	-3,7%
Torino	281.000 €	65,0	69,6	51,1	53,1	-3,8%
Medie	341.600 €	53,5	56,6	42,0	43,1	-2,6%

Ipotesi: rata mensile di 1.000 euro per 20 anni per finanziare l'acquisto di una casa da 100 metri quadrati

Fonte: elaborazione su dati MutuiOnline

RP104