

Prezzi in forte calo

Italia in svendita: i tedeschi si fanno la seconda casa

In un anno gli acquisti di appartamenti da parte degli stranieri sono aumentati del 14%. Dalla Germania il flusso maggiore

EUGENIO FACCI

■ ■ ■ L'Italia è ancora il Bel Paese per i tedeschi, che stanno scendendo in massa sulla penisola per approfittare di prezzi immobiliari in discesa a causa della crisi del settore. Ma non ci sono solo tedeschi: in un anno gli acquisti di seconde case in Italia da parte di stranieri è aumentato del 14%, dando un po' di ossigeno ad un mercato immobiliare nel quale invece le vendite totali si sono ridotte di un quarto.

Il 2012, tra crisi economica e lmu, è stato pessimo per il mercato immobiliare italiano: le compravendite si sono ridotte del 26% rispetto all'anno precedente, con un giro di affari totale di 88,1 miliardi di euro. La discesa dei prezzi delle case è continuata, con una perdita del 4,6% nell'ultimo anno e una riduzione del valore degli immobili che in totale ha raggiunto il -12% rispetto al picco registrato nel 2008.

L'Italia è in crisi ma altri paesi no, e così (complici i prezzi ribassati) un aumento degli acquisti di case da parte di stranieri non è una sorpresa. Nell'ultimo anno le compravendite di questo tipo hanno raggiunto un controvalore totale di 2,1 miliardi di euro, arrivando a coprire circa il 2,4% di tutto il mercato italiano (nel 2011 erano l'1,5%). Tra i maggiori acquirenti ci sono i tedeschi (che rappresentano il 40% del totale degli acquirenti stranieri in Italia), britannici (18%) e russi (13%).

I compratori tedeschi in particolare sono aumentati negli ultimi anni e dal 2009 rappresentano i maggiori acquirenti stranieri di immobili nel nostro Paese, secondo quanto riportato da

NEL PRIMO TRIMESTRE

Sull'immobiliare sale l'ottimismo (ma non le vendite)

In un anno così difficile per il mercato immobiliare almeno la percezione degli italiani spinge ad un leggero ottimismo: il primo trimestre del 2013 vede - secondo l'analisi di Immobiliare.it - un nuovo aumento del numero di chi pensa sia un buon momento per comprare casa. La propensione all'acquisto immobiliare torna a salire oltre la soglia psicologica del 50%, arrivando al 55%, ben sei punti percentuali in più rispetto ad un anno fa.

una inchiesta sul tema di *Bloomberg News*. I principali motivi della crescita sono due: per il 43% dei tedeschi l'acquisto di una casa all'estero è un investimento, mentre per il 25% è una forma di protezione dall'inflazione. Mentre quasi tutta l'Europa è in crisi, l'economia tedesca continua infatti a crescere e questo, unito ai tassi di interesse Bce che rimarranno verosimilmente bassi ancora per alcuni anni, potrebbe creare inflazione all'interno dei confini tedeschi.

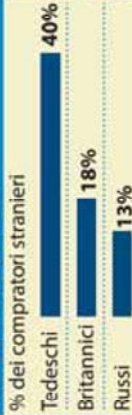
Il fenomeno potrebbe dare un po' di ossigeno a un mercato immobiliare italiano in difficoltà. I prezzi delle case sono tornati in media al valore che avevano nel 2004 e la crescente restrizione ai mutui continua a pesare sul mercato. Secondo il portale mu-

I NUMERI DEL BOOM

L'aumento in un anno degli acquisti di seconde case in Italia da parte di stranieri

+14%

I maggiori acquirenti



Il calo dei prezzi delle case rispetto al picco del 2008

-12%

INVESTIMENTO

Per il 43% dei tedeschi l'acquisto di una casa all'estero è un investimento, mentre per il 25% è una forma di protezione dall'inflazione

tuisupermarket.it l'erogazione di mutui nel nostro paese è scesa del 42% in un anno, così come sono diminuiti drasticamente il numero di acquisti finanziati con mutui, dal 73% del secondo trimestre 2011 al 56% dell'ultimo trimestre 2012.

Le difficoltà dell'immobiliare italiano si possono leggere anche nei tassi di insolvenza sui mutui (2,8% nel 2012 rispetto al 2,6% del 2011) e dai tempi necessari per vendere una casa, anche essi in aumento. Se nel 2011 ci volevano in media 7 mesi e mezzo per vendere un immobile, nel 2012 ci sono voluti 8 mesi e mezzo. Inoltre, secondo la società di ricerche Nomisma, i prezzi delle case potrebbero scendere di un ulteriore 5% nel 2013.

Anche se l'aumento di compratori stranieri è un buon motivo per il mercato immobiliare potrebbe essere però solo parziale, dato che i compratori esteri tendono a privilegiare case costose e solo determinate aree (con Toscana e mare Adriatico a farla da padroni). Il prezzo medio di una seconda casa acquistata da stranieri è stato di 500 mila euro nel 2012, e una buona parte del mercato italiano non riceverà quindi un aiuto dall'aumento di richieste estere. Per una vera rinascita del mercato occorre che le banche trovino un modello di erogazione mutui per gli anni a venire che possa funzionare anche in presenza di crescita bassa ed incertezza.

