

Immobili in svendita

Immobili in svendita
(12:00)

✘ Diventa fan di Chaos Economy su [Facebook](#)

Gli uomini sono usciti dalla caverne e hanno cominciato a costruire capanne e poi case e poi a speculare sulle case. Il cavernicolo era forse un troglodita, ma non un distruttore dell'ambiente a scopo di lucro. In Italia si continuano a costruire palazzi su palazzi, mentre il numero degli immobili sfitti e in vendita aumenta. Chi costruisce e perché se manca la domanda? Insomma, chi ci guadagna a costruire capannoni in vendita e grattacieli vuoti? Il mattone è la lavanderia del riciclaggio o il rifugio dei fessi?

Testo "Chaos economy" di Eugenio Benetazzo.

"Questa settimana parliamo del mercato immobiliare e delle sue possibili evoluzioni. Abbiamo visto come i Paesi occidentali abbiano subito una profonda contrazione. Mi riferisco per esempio a Inghilterra, Stati Uniti, Spagna etc., anche per l'Italia possiamo prevedere una situazione scoraggiante per i prossimi anni. Lo dicono fior di disamine dalla stampa di settore e non. Cominciamo da quello che è stato il mercato immobiliare in Italia negli ultimi 10 anni, di fatto un vero e proprio boom edilizio grazie soprattutto a un costo dell'indebitamento contenuto. Fino a 4/5 anni fa i tassi di interesse e le richieste di mutuo erano particolarmente appetibili grazie al costo modesto dell'indebitamento.

Secondariamente, il sistema bancario ha offerto forme cosiddette di intervento integrale, vale a dire i famosi mutui 90/100/110/120%. Fino a 3, 4 anni fa richiedevate un mutuo di 100 mila euro per comprare un miniappartamento, andavate in banca e senza grande difficoltà la banca lo erogava, anzi c'era letteralmente la corsa da parte di tutti gli istituti di

credito sulle singole piazze a dimostrare chi era più competitivo sia in termini di erogazione, la banca che prestava di più per il singolo intervento, e sia per le condizioni tutto sommato straordinarie, ricordiamo spread su mutui a tasso variabile dello 0,7/0,8% anche a 20/25 anni, condizioni che oggi possiamo sognarci.

Provate a andare in banca in questo periodo e richiedere un mutuo di intervento integrale, è impossibile che vi venga erogato! Anzi si è tornati indietro, a prestare razionalmente come una volta e questo è un bene perché la banca per definizione non si può esporre integralmente nell'acquisizione di un bene immobile, quindi un appartamento, una villetta per ovvie ragioni di rischio imprenditoriale, perché qualora il mutuatario non sia in grado di rimborsare secondo le scadenze prestabilite le rate del mutuo, la banca si troverebbe in difficoltà.

Il mercato immobiliare negli ultimi 10 anni ha subito un boom immobiliare legato al ricorso facilitato e quasi regalato del debito da parte di quasi tutti i gruppi bancari, forse si sono salvate alcune piccole banche territoriali e popolari, alcuni crediti cooperativi che hanno mantenuto una politica di affidamenti particolarmente rigida e questo è un bene. Invece, i grandi gruppi bancari hanno letteralmente spinto in termini commerciali di marketing, ricordate le pubblicità di 4 o 5 anni fa quando un ragazzo entrava in banca e chiedeva un mutuo portandosi dietro, magari, il water da casa dicendo questo è il mio 5%, per cortesia dammi l'altro 95%? Oggi è impensabile perché le banche si trovano nelle condizioni di ridimensionare profondamente il prestito e di come gestire il prestatato degli anni precedenti. Tantissimi istituti di credito hanno iniziato a gestire discrezionalmente, attraverso profili professionali o interlocutori sul territorio, la vendita di appartamenti che andranno in asta da qui a fine anno.

Se un'azienda bancaria porta in asta un appartamento per 100 mila euro, è ora impossibile che quell'appartamento vada via a 100 mila euro, statisticamente può essere assorbito dal mercato per 60, 70 mila euro, quindi per una banca un rischio

non indifferente.

Se aprite qualsiasi giornale della vostra città avrete notato come negli ultimi sei mesi sono aumentate vistosamente le inserzioni pubblicitarie di procedimenti fallimentari legati a immobili portati all'asta a seguito dell'incapacità di soggetti di continuare a pagare il debito pregresso perché hanno perso il posto di lavoro, perché guadagnano di meno, ecc. Da qui a 18/24 mesi dubito che potremo tirare un sospiro di sollievo, nella maggior parte delle città che ho visitato ci sono migliaia di appartamenti nuovi, invenduti sul mercato, chi costruisce adesso sulla carta ha un prezzo in offerta al pubblico inferiore a quello dichiarato, senza dimenticare il ricorso al debito. Se una giovane coppia richiede un mutuo come veniva erogato 4 o 5 anni fa, praticamente si trova le porte chiuse in faccia. I mutui vengono erogati con maggiore razionalità, vale a dire un buon rapporto congruo, tra reddito disponibile e peso della rata, non oltre il 20/25%, una capacità di intervenire per l'erogazione del mutuo che porta il peso del mutuo intorno a un intervento tra il 40 e il 60%. Se voglio comprare un appartamento di 100 mila euro, adesso devo metterci 40 mila o 60 mila euro per trovare una controparte bancaria.

Poi abbiamo una serie di conseguenze dal fatto che il mercato è stato saturato in termini immobiliari, questo comporterà nel medio termine l'abbassamento delle rendite, quindi chi vuole andare in affitto cominci a prenderla in considerazione come opportunità.

L'aspettativa è simile a quella di altri Paesi: un sostanziale deprezzamento in molte aree residenziali, soprattutto periferiche, in cui si è costruito tanto e male, in cui l'offerta ha portato alla saturazione e alla presenza di soluzioni abitative di cui adesso non c'è più bisogno. Tutto questo porta a uno scenario ribassista per il valore degli immobili di natura abitativa in contesti residenziali generici, fanno stato a parte i contesti turistici, alcuni contesti turistici e gli immobili di prestigio o in contesti storico-culturali. Un sostanziale ridimensionamento del

mercato immobiliare, sia in termini di compravendita è già in atto e anche un abbassamento dei livelli medi della compravendita. Comincia ad allargarsi in maniera preoccupante il cosiddetto spread, il differenziale tra il prezzo di chi mette in vendita un'abitazione e il primo prezzo di chi è disposto a comprare. Fino a due anni fa lo spread oscillava intorno al 10%, oggi arriva anche oltre il 30%, vale a dire che chiedo 100 mila euro per il mio appartamento e la prima offerta è di 70 mila euro. Per quello che ho visto in questi ultimi mesi l'aspettativa è di un mercato in profonda contrazione, con almeno 6, 7 anni al pari di altri Paesi come la Spagna per una ripresa. Dubito comunque che rivedremo un mercato in rialzo del prezzo degli immobili nei prossimi anni anche a fronte dello scenario sociale e economico che sta colpendo il Paese di cui avremo modo di trattare nelle prossime occasioni".