

**MA SOLO IN ITALIA**

La verità sulla casa:  
i prezzi scenderanno  
ancora per anni

di **TOBIA DE STEFANO**

a pagina 8

**Dal 2006 a oggi valori giù del 23%**

# Ecco la verità sulla casa I prezzi scenderanno ancora

*Se il Pil non torna a correre veloce le quotazioni del mattone si ridurranno ulteriormente. Per non subire svalutazioni gli italiani si danno agli affitti*

**TOBIA DE STEFANO**

■ ■ ■ Fermi tutti. Contrordine. Chi aveva previsto per gli anni a venire una nuova impennata dei valori del mattone si metta l'anima in pace. Non sarà così. In Italia ci sono tutti i presupposti perché succeda esattamente il contrario. Le novità del presente e le scelte del passato, infatti, ci dicono che l'immobiliare del Belpaese è in procinto di vivere un altro periodo, peraltro neanche tanto breve, di prezzi in calo.

Secondo un'inchiesta condotta da SoldiExpert SCF, società di consulenza finanziaria specializzata nei consigli sugli investimenti «gli italiani hanno esagerato nella loro passione per la casa (rappresenta la maggiore ricchezza del Paese) e gli effetti di una cattiva "asset allocation" si iniziano a vedere in molte famiglie che si ritrovano in mano una ricchezza non proprio semplice da smobilizzare e costosa da mantenere». Morale della favola: viste le difficoltà a liquidare gli immobili a un prezzo giudicato congruo si cerca di mettere a frutto il proprio patrimonio affidandolo. "Airbnb", il sito che con-

sente di dare in locazione la propria casa in tutto il mondo anche per pochi giorni, dice che siamo il terzo mercato al mondo come fatturato preceduti solo da Usa e Francia. Il problema è che così facendo il mercato delle compravendite resta al palo.

Ma è il presente che zavorra ancor di più i valori del mattone. Dell'elemento tassativo è stato detto quasi tutto. E non fa mai male ricordare che negli ultimi 5 anni il carico tributario sulla prima casa è cresciuto fino al 350%. Per intenderci: su una residenza di categoria A/2 con superficie di 100 metri quadrati abitata da una famiglia di tre persone il proprietario tra Tasi e tassa rifiuti ha pagato in media (sui trenta capoluoghi più popolosi d'Italia) una maggiorazione del 142%.

Ma c'è di più. Un grafico del 2015, pubblicato in un recente report della Deloitte (Property Index), fa un confronto fra lo stipendio lordo medio nei varie Paesi e quante retribuzioni annuali occorrono per acquistare un appartamento di 70 metri in ciascuna nazione. Ne esce fuori, per esempio, che in Danimarca bastano circa 4

stipendi annuali e in Belgio 3,2 annualità. E che tra i Paesi dove è più conveniente

comprare un immobile in base al potere d'acquisto locale ci sono anche Germania, Olanda, Spagna, Irlanda (queste ultime hanno economie in forte ripresa) mentre in Italia, Repubblica Ceca, Polonia, Ungheria e Francia è meno conveniente perché occorre destinare all'acquisto di un abitazione dalle 6 alle 8 annualità. Non basta. Un altro grafico di metà 2012 comparava il prezzo medio degli immobili in diverse nazioni con il Pil pro capite. Dal confronto veniva già fuori l'anomalia italiana:

un prezzo delle case per lungo tempo nettamente più elevato rispetto alla media europea.

Morale della favola? «Quando si acquista una ca-



sa - evidenzia il report - si in- veste inevitabilmente non solo nell'edificio ma anche nell'economia di quel paese, nelle sue prospettive economiche e nella sua capacità di attirare altri compratori se un giorno la si vorrà rivendere a un prezzo reale superiore rispetto a quello di acquisto». E da questo punto di vista l'Italia è parecchio indietro.

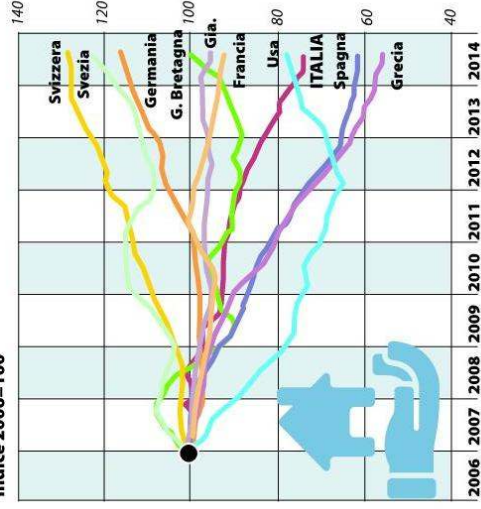
Certo, usando i dati dell'*Economist* si potrebbe dire che in termini di discesa dei prezzi abbiamo già dato. Da fine 2006 in termini reali le quotazioni degli immobili in Italia sono scese mediamente del 23% (una casa da 200 mila euro presa 9 anni fa oggi ne varrebbe 150 mila). Peggio di noi hanno fatto solo Grecia e Spagna, mentre le nazioni forti, come Germania, Svizzera e Svezia, che hanno reagito meglio e prima, registrano valori in netta risalita.

Ma la lezione è un'altra: se non ricomincia a crescere seriamente il Pil difficilmente i valori del mattone aumenteranno. E in economie sempre più senza frontiere oltre ai cervelli anche i compratori di case fuggono dai Paesi che hanno basse prospettive di business. Lo dimostrano i dati dell'Eurostat sul primo trimestre del 2015: l'Italia, dopo la Lettonia, è stato il Paese dell'Eurozona che ha registrato il maggiore calo dei prezzi della casa, meno 3,3% rispetto allo stesso periodo del 2014.

## IL BALLO DEL MATTONE

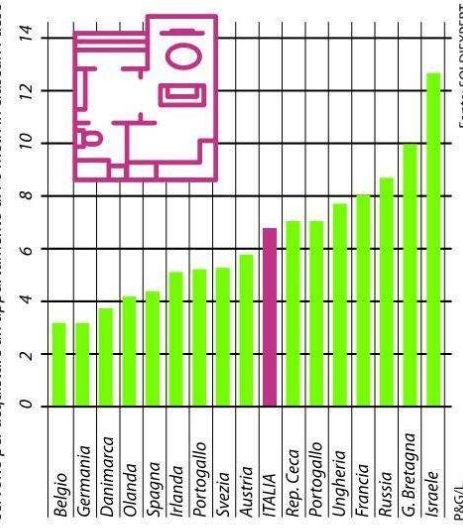
### PREZZI IN TERMINI REALI

Indice 2006=100



### IL CONFRONTO SUI SALARI

Confronto fra stipendio lordo in varie nazioni e quante annualità servono per acquistare un appartamento di 70 metri in ciascun Paese



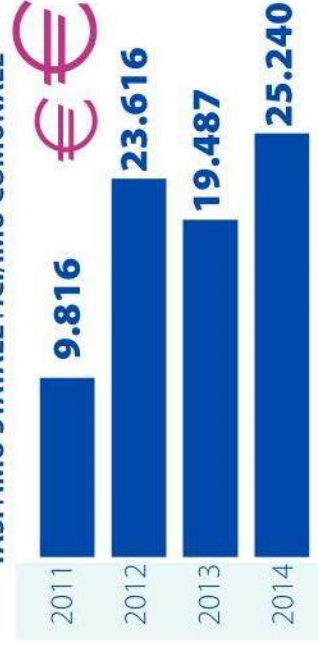
Fonte: SOLDIEXPERT

P&G/L

## LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI

Dati in milioni di euro

### TASI+IMU STATALE+ICI/IMU COMUNALE



P&G/L

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Istat