

Italiani in overdose da mattone, prezzi sempre pi gi

NEW YORK (WSI) - Mentre nel resto d'Europa i prezzi degli immobili continuano a salire, lo stesso non si può dire per l'Italia dove, dal 2006, continua la discesa dei prezzi. Non solo. Anche per il futuro le prospettive non sembrano incoraggianti.

È quanto mette in evidenza **Salvatore Gaziano**, direttore Investimenti di **Soldi Expert** SCF, che in una nota odierna ha sottolineato come mentre in paesi come Svizzera, Svezia e Germania i prezzi delle case siano ai massimi storici, nel nostro paese le quotazioni degli immobili da fine 2006 sono in discesa, mediamente del 23% in termini reali.

"Se avevate acquistato allora un immobile a 200.000 euro oggi il suo valore di mercato si aggira sui 150.000" spiega Gaziano, citando i dati dell'Economist (vedi grafico).

"Nei paesi nordici il prezzo degli immobili ha raggiunto il record storico e a Copenaghen secondo Nykredit A/S, la più grande banca ipotecaria danese, i prezzi potrebbero salire quest'anno di un altro 11% dopo essere già saliti dell'8% nel 2014. E secondo la stessa banca questo rappresenta un pericolo che scoppi una nuova bolla dopo quella del 2006" si legge nel report, che aggiunge: "Se c'è un luogo in Europa dove non ci dobbiamo preoccupare del surriscaldamento dei prezzi degli immobili è però l'Italia a leggere le più recenti statistiche".

"Secondo l'Eurostat nel primo trimestre di quest'anno l'Italia, dopo la Lettonia, è stato il Paese dell'Eurozona che ha registrato il maggiore calo dei prezzi della case: meno 3,3% rispetto allo stesso periodo del 2014. Nel resto dell'Eurozona i prezzi degli immobili residenziali hanno invece registrato una crescita media dello 0,9% su base annua (0,3% su base trimestrale), mentre nell'Unione Europea l'aumento è stato del 2,5%".

Un altro elemento interessante - spiega Gaziano - emerge poi dal confronto del prezzo al metro quadro con lo stipendio medio del paese in considerazione. "Si scopre che la Danimarca non è per un residente un posto così caro come potrebbe sembrare a noi italiani perchè bastano circa 4 stipendi annuali per acquistarsi un'abitazione. In Belgio con 3,2 annualità ci si può permettere mediamente un appartamento. E i Paesi dove è più relativamente conveniente acquistare un immobile in base al potere d'acquisto locale sono quindi Belgio, Germania, Danimarca, Olanda, Spagna, Irlanda, Portogallo, Svezia e Austria. Comprare una casa invece in Paesi come Italia, Repubblica Ceca, Polonia, Ungheria e Francia è meno conveniente perchè occorre destinare all'acquisto di un abitazione dalle 6 alle 8 annualità".

"Tornando al mercato italiano una correzione è già avvenuta in questi anni (il numero di annualità per comprare casa è già sceso in Italia da oltre 8 del 2005 a 6-6,5 del 2014) ma comparando questi valori con l'andamento del Pil e il numero di annualità in altri Paesi necessari per acquistare un abitazione non è improbabile attendersi un ulteriore discesa dei prezzi".

"L'introduzione di un carico fiscale sempre più elevato ha sicuramente contribuito ulteriormente in

Italia a rompere l'incantesimo del feeling del mattone degli italiani e una abolizione dell'Imu sulla prima casa sicuramente sarebbe auspicabile ma quello che manca all'appello per un risveglio significativo del mercato del mattone è soprattutto un piano di rilancio dell'economia vigoroso e non fatto di interventi solo correttivi".

"Basti pensare che nel periodo 2000-2013 il Pil pro capite in Italia è salito del 14,3% contro il +35,7% della media dei 28 Paesi dell'Unione Europea e siamo al fanalino di coda, addirittura dietro la Grecia (+16,3% nello stesso periodo). E non si vede all'orizzonte ancora un'uscita veloce e convincente da questo tunnel a leggere le crescite previste del Pil per l'Italia per quest'anno e il prossimo che oscillano fra +0,7 e +1,2%, al fanalino di coda in Europa", conclude l'esperto.
(mt)

<http://www.wallstreetitalia.com/article/1824771/immobiliare/italiani-in-overdose-da-mattone-prezzi-sempre-piu-giu.aspx>
