



QUOTIDIANO

L'Espresso

Domenica 18 maggio 2008



INIZIONI NUOVE - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in abbonamento postale

D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004, n. 46) art. 1, comma 1, DCB Milano

DIRETTORE VITTORIO FELTRI ANNO XLIII NUMERO 119 EURO 1*

EDIZIONE DI ROMA

Ecco perché in Italia il mercato immobiliare non subirà tracolli

::: VITTORIO RAVÀ

■ ■ ■ Nel primo trimestre del 2008 il mercato immobiliare americano è crollato del 22%, superando così il 19,3% del 2007, secondo quanto elaborato dall'Associazione degli agenti immobiliari americani. Il corrispondente dato italiano del 2007, emesso dall'Agenzia del territorio, è -7,1 per cento. Il mercato immobiliare italiano rappresenta un'anomalia positiva nello scenario mondiale. Nomisma rileva ancora un incremento tra il 5 e il 6% dei valori degli immobili nei 12 mesi febbraio 2007-febbraio 2008. Vediamo di capirne le ragioni. In Italia, anche se si possiede un terreno non si può costruire: sono i comuni che danno le licenze edilizie e gli immobili vecchi non si possono abbattere per ricostruire. Esiste una realtà di cubature preesistenti che va sempre rispettata. Questa è la motivazione per cui da noi i valori immobiliari non sono mai crollati. Esistono dei periodi riflessivi, ma storicamente gli immobili nel medio periodo sono aumentati sempre in modo superiore all'inflazione. Nel mercato americano, invece, la situazione è completamente diversa. Chiunque possieda un terreno può costruirci la casa e, nelle grandi città, si abbattono gli immobili vecchi e si costruiscono grattacieli sempre più grandi, per rispondere alla domanda di mercato. Quando il mercato immobiliare tira, tutti corrono a costruire. Gli economisti direbbero che il mercato immobiliare americano è elastico e quello italiano rigido, quindi in America a domanda forte risponde un'offerta soddisfacente. Quando invece la domanda diventa debole, le case non si vendono e i prezzi crollano.

In Italia succede il contrario: se la domanda è forte, l'offerta non è più sufficiente e quindi aumentano i prezzi; se la domanda è debole i prezzi non crollano, ma rimangono fermi perché non esiste stock di case invendute. I risparmiatori italiani non sono mai stati traditi dagli immobili e non lo saranno mai, avendo l'accortezza di non affrontare il mercato immobiliare a livello speculativo, ma esclusivamente per uso personale. Con questo tipo d'investimento non si deve temere il futuro. Gli immobili non sono azioni acquistate per essere rivendute. Le case si comprano per essere abitate e rappresentano una sorpresa positiva per i propri eredi e, se per il primo anno successivo all'acquisto l'immobile non aumenta di valore, non bisogna preoccuparsi: sicuramente negli anni successivi recupererà l'inflazione e molto di più. Un segnale che dimostra come non esistano nuvole all'orizzonte sul futuro del mercato immobiliare è l'inaugurazione di ieri a Roma del T-Quadro Center, un centro commerciale di 2.500 metri quadri, dove si può trovare anche una vasta offerta di case. Tutto è stato trasformato in digitale e un architetto presenterà la visualizzazione della casa su misura, dove si potrà scegliere tra diverse opzioni di finiture. Il software esclusivo è in grado di calcolare in tempo reale il prezzo delle diverse opzioni e persino le opzioni di mutuo sono fornite in tempo reale. La complessità dell'acquisto di un immobile è così risolta con un unico interlocutore: è questa l'invenzione di due giovani imprenditori, Tiziano Testa e Fabrizio Pomponi. C'è sperare che il mercato immobiliare italiano mantenga anche nel 2008 la sua tradizione: non essere un mercato speculativo, ma un mercato solido, che può affrontare un anno riflessivo e poi riprendere quel trend positivo che ha caratterizzato il mercato italiano dal dopoguerra fino ai nostri giorni.