

UBH stima una ripresa del mercato delle compravendite Per il Centro studi siamo di fronte a un nuovo ciclo per il comparto immobiliare

di Marcel Vulpis

IL FATTO

FMI: 945 MILIARDI DI PERDITE PER LA BOLLA SUBPRIME

di Lorenza Basilicata

Solo a pensarci c'è da avere veramente paura. Ben 945 miliardi di dollari di perdite stimate. E' questa la «cifra» della crisi dei mutui subprime, che negli ultimi mesi ha assestato un duro colpo ai mercati finanziari di tutto il mondo, secondo un rapporto del Fondo Monetario Internazionale.

«La crisi non è ancora superata - ha spiegato il management della FMI, «l'obiettivo immediato delle autorità è quello di ridurre la sua durata e la sua severità. Ridurre l'incertezza e rafforzare la fiducia dovrebbero essere la priorità».

Lo stesso Fondo Monetario ha invitato gli istituti a riflettere sulle modalità della concessione del credito, percorrendo con più efficacia la via della trasparenza (soprattutto nell'ambito dei controlli).

C'è aria di positività tra gli operatori del settore, nonostante i «venti di guerra» che arrivano dagli Usa, sempre sull'onda della bolla subprime. L'ufficio studi UBH (gruppo che controlla diversi network immobiliari italiani) ha pubblicato il report 2008 sul mercato immobiliare residenziale italiano. Nel 2007, pur in assenza di dati consuntivi ufficiali, si può stimare realisticamente che la flessione degli scambi di abitazioni sia compresa fra -4,5% e -6,5%, con la parte alta della «forchetta», che dovrebbe riguardare principalmente i grandi centri metropolitani.

«Di fatto ci troviamo di fronte all'inizio di un nuovo ciclo: da una parte assistiamo a un'offerta che cresce nei segmenti di minor qualità e dell'usato non ristrutturato, dall'altra registriamo una domanda che non è più in grado di accedere al segmento medio basso del mercato. Questo vale per tutto il Paese, con un'accentuazione del fenomeno nel Nord Italia, soprattutto nelle zone periferiche delle grandi aree metropolitane», commenta Alessandro Ghisolfi, direttore dell'ufficio studi UBH.

I prezzi di vendita delle abitazioni di nuova costruzione e dell'usato ristrutturato fanno segnalare ovunque delle medie annuali al di sotto del tasso inflattivo, con Milano (+0,9%), Firenze (+0,3%), Roma (+0,1%) e Napoli (-0,4%) vicine allo zero nominale.

A fronte di una crescita zero che riguarda la fascia media e alta del mercato, si registra invece un cedimento sensibile del mercato dell'usato non ristrutturato. La media nazionale parla di un -2,4% con grandi città, come Milano (-2,0%), Firenze (-3,0%) Roma (-2,2%) e Napoli (-2,4%), che guidano la tendenza.

«In particolare le vendite effettuate nella seconda parte del 2007 e in questo inizio d'anno hanno assorbito due diverse cause di sconto sui prezzi: la perdita di potere d'acquisto e il maggior costo dei finanziamenti. Questo ha comportato un fenomeno di correzione dei prezzi, dopo 4 anni di crescita costante, che lentamente stanno tornando a livelli maggiormente in linea con le aspettative della domanda, in particolare per quanto riguarda le fasce medie e medio basse del mercato», continua Ghisolfi.

Seguono questa tendenza al rallentamento anche i tempi medi di vendita che stanno aumentando in tutta Italia e il differenziale percentuale fra prezzo iniziale e prezzo d'acquisto che in alcune città, come Roma e Napoli, ha raggiunto il 15%.

Il 2008 promette di essere caratterizzato da una nuova, seppur contenuta, dinamicità del mercato delle locazioni principalmente dovuta da una domanda non più in grado di accedere al mercato del credito. Nel finale d'anno e nel primo mese del 2008 non si sono registrate variazioni significative nei valori dei canoni d'affitto ma è lecito aspettarsi nel medio periodo una correzione al rialzo dei rendimenti da locazione (oggi al 5,0% su scala nazionale), stante l'attuale tendenza dei prezzi di vendita.

Crisi peggiore degli ultimi 50 anni.

L'attuale crisi del credito è la peggiore «dell'ultimo mezzo secolo e forse di più». Parola di Alan Greenspan. L'ex presidente della Federal Reserve, intervenuto via satellite da Washington a una conferenza organizzata a Tokyo, ritiene che l'ampiezza dei danni causati dal crollo del mercato immobiliare e dei mutui subprime non sarà ancora nota per diversi mesi. Greenspan ha ipotizzato che i valori del mercato delle case, negli Stati Uniti, si potrebbero stabilizzare entro l'inizio del 2009 mentre l'inflazione dovrebbe rimanere contenuta fino alla ripresa economica.

La crisi delle banche Usa.

Gli istituti statunitensi pagheranno il prezzo più caro delle turbolenze da subprime con svalutazioni comprese fra i 440 e i 510 miliardi di dollari. Dalla metà dello scorso mese gli istituti americani hanno iniziato a rendere note le loro perdite, le banche europee stanno cominciando solo ora. Complessivamente, però, le perdite globali, in base ai dati disponibili fino a marzo, rischiano di raggiungere i 945 miliardi di dollari, una cifra quindi più che doppia rispetto ai 400 miliardi stimati lo scorso febbraio dal presidente dell'Eurogruppo Jean-Claude Juncker. Dei quasi mille miliardi di perdite, 565 miliardi sono legate al mercato immobiliare residenziale, 240 miliardi al mercato immobiliare commerciale, mentre le perdite sui prestiti ad aziende e consumatori si attesteranno rispettivamente a 120 e 20 miliardi di dollari.

Tremonti: promesse pre-voto

«Non sarò un ministro dell'Economia struzzo: non farò finta che vada tutto bene». Lo ha affermato Giulio Tremonti, che in un'intervista esclusiva a Tgcom ha anticipato alcuni dei provvedimenti che intende attuare. «Non metterò le mani nelle tasche dei cittadini. Anzi, per quanto sarà possibile, cercherò di mettere nelle loro tasche un po' di soldi. Inoltre detasserò gli straordinari per collegare la produttività a un po' di soldi in più per i lavoratori. Toglierò l'Ici sulla prima casa e affronterò una volta per tutte il problema dei mutui».

Mutui: luce in fondo al tunnel.

Le cifre fornite dal presidente dell'Antitrust, Antonio Catricalà, sul caro mutui hanno destato parecchio scalpore. Sarebbero infatti ben 530.000 le famiglie italiane che hanno difficoltà a pagare il mutuo e di queste ben 110.000 sono a rischio insolvenza. E anche il Fondo Monetario Internazionale prevede ancora tempi cupi per il mercato delle abitazioni. Negli Usa, «nei prossimi mesi, considerando l'attuale eccesso di offerta, gli investimenti in immobili residenziali sono destinati a scendere ancora da mezzo a un punto percentuale del Pil»; stessa musica in alcuni paesi europei (fonte: LaPadania).

Il commento della Confesercenti sul monito FMI

Chiesto l'intervento diretto del nuovo Governo a sostegno delle pmi italiane in affanno

di Claudio Carlo Nardacci

E' stata la Confesercenti la prima associazione di categoria a commentare il «pericolo» paventato negli ultimi giorni dal Fondo Monetario Internazionale. «Il forte monito del FMI sui rischi elevati derivanti dal terremoto finanziario dei mutui subprime ci allarma molto ed impone al nostro Paese di studiare rapidamente una terapia preventiva.

Il Fondo monetario invita ad agire in fretta sulla trasparenza e sul risanamento dei bilanci delle banche ed avanza il timore che sul piano mondiale le perdite della crisi dei mutui possano sfiorare i mille miliardi di dollari. Ci chiediamo allora cosa si sia fatto finora in Italia per ridurre al minimo ricadute e rischi per imprese e

famiglie senza che si debba poi correre ai ripari quando i buoi sono fuggiti dalla stalla.

Un dato impressiona: a febbraio nel nostro Paese il 65% dei mutui erogati erano a tasso fisso ed un altro 30% a tasso variabile. Si è capovolta così la tendenza che ha visto prevalere nettamente nel 2007 i mutui indicizzati attestati al 70% del totale con solo un 15% a tasso fisso». La Confesercenti lancia, pertanto, un allarme, chiede la massima vigilanza alle istituzioni competenti e propone che, nella prima agenda del nuovo Governo, ci sia l'istituzione di un fondo pubblico in grado di coprire i rischi di famiglie e pmi che hanno contratto mutui e sono in difficoltà per l'aumento dei costi e per le conseguenze delle turbolenze internazionali.



Dominique Strauss-Kahn Direttore Generale del Fondo Monetario Internazionale

DESIDERI ACQUISTARE UN IMMOBILE ALL'ASTA?

Affidati ai nostri esperti.
Professionalità, massima
riservatezza e trasparenza.

per informazioni e appuntamenti:
Tel. 06/32.111.962 - Fax 06/32.500.608
asteitalia@asteitalia.com
www.asteitalia.com

1. Mutuo su tutti gli immobili in asta per Saldo Prezzo.
2. Completa assistenza dalla partecipazione all'asta al possesso dell'immobile.
3. Ricerca degli immobili in asta su tutto il territorio nazionale.
4. Possibilità di acquisizione dell'immobile prima che vada in asta.



ACQUISTARE UN IMMOBILE all'ASTA
È SEMPLICE E CONVENIENTE