

**IL FENOMENO** L'analisi di Bankitalia

# Addio affari col mattone

## Il mercato delle case si è ristretto per sempre

*Le quotazioni super degli anni '90? Non torneranno mai più. Ecco come cambierà il business più amato dagli italiani*

**Antonio Signorini**

**Roma** Brutte notizie per chi ha una seconda casa comprata venti anni fa, magari sfitta, e aspetta tempi migliore per venderla. C'è una buona probabilità che non riprenda mai più i soldi spesi in quegli anni, in cui il mercato del mattone sembrava non dovere smettere mai di crescere.

Quella degli anni Novanta, a quanto pare, era veramente una bolla immobiliare e le quotazioni del mattone non torneranno mai a quei livelli. È più o meno questo il succo di un'analisi di Bankitalia sulla principale forma di investimento degli italiani. «Difficilmente» il settore immobiliare potrà tornare ai fasti raggiunti dalla fine degli anni Novanta fino al 2006, si legge nel rapporto di Palazzo Kock. «I percorsi che nel passato hanno portato alla forte crescita del settore difficilmente

potranno essere riproposti nel futuro» si legge nel documento.

Il mercato del mattone nel ventennio precedente ha conosciuto una crescita straordinaria, un po' perché quella era la tendenza internazionale, ma anche perché gli italiani facevano più figli, si sposavano. Negli anni quell'incremento è stato parzialmente rimangiato dalla crisi e dalla scarsa fiducia dei risparmiatori. Il rapporto di Bankitalia ripercorre quegli anni e dà una lettura precisa dell'andamento delle quotazioni. A spingere la domanda, all'inizio, era stata «la crescita della popolazione residente e soprattutto l'aumento del numero delle famiglie con un boom di acquisti del 75%, calati a partire dal 2007. Nel 2013 erano più che dimezzati determinando» l'accumulo di uno stock di abitazioni invendute stimato a 500 mila unità nel 2012.

Nonostante il boom di case

vuote e invendute, quindi un eccesso di offerta, all'inizio non ci sono state grosse ripercussioni sui prezzi degli immobili. «Dopo essere aumentati di oltre il 60% tra la fine del 1998 e il 2006, i prezzi hanno continuato a crescere ancora fino al primo semestre 2008 e hanno sostanzialmente ristagnato fino a tutto il 2011». È stata una forma di resistenza da parte dei proprietari che pensavano in un calo temporaneo. Solo a partire dal 2012 i prezzi hanno iniziato a calare accumulando una riduzione del 9,5% nel biennio 2012-2013 che al netto dell'inflazione al consumo è stata ancora più pronunciata (-20% circa) rispetto al 2007 e ancora continua oggi.

Ora tutto cambia. Il mercato non tornerà mai quello di prima. I problemi di accesso al credito di giovani e stranieri, che nell'ultimo decennio hanno sostenuto la domanda «spingono verso modelli di crescita molto

diversi», spiega il rapporto di Bankitalia. Oltre a una stretta da parte delle banche c'è stato un «forte ridimensionamento del mercato immobiliare». Il calo delle compravendite e «i conseguenti elevati livelli di invenduto». Poi il calo delle nascite, «un contesto demografico meno favorevole del passato».

Non è in crisi tutto il settore. Ma dal rapporto emerge che il mercato muterà radicalmente. Una «crescente attenzione alle tematiche della salvaguardia del paesaggio e delle aree verdi, al miglioramento delle condizioni di sicurezza, alla riqualificazione del patrimonio abitazione esistente, al miglioramento dell'efficienza energetica. In questo contesto il settore sta evolvendo dalla offerta di nuove abitazioni «all'offerta di servizi abitativi».

Più affitti, quindi e anche «social housing». Sul mattone, insomma, non si potrà più speculare.

**MUTAMENTO RADICALE**  
Giovani frenati da crisi e scarso credito. In futuro più affitti e social housing

