

## Immobili, dieci anni di prezzi giù dimezzato il peso sul Pil

Adriano Bonafede  
a pagina 16

# In dieci anni di crollo continuo dei prezzi il peso del mattone sul Pil si è dimezzato

COMPRAVENDITE GIÙ DEL 50 PER CENTO, PREZZI SCESI MEDIAMENTE DEL 35%, FLOP DEGLI STRUMENTI QUOTATI, RIPRESA ANCORA LONTANA, EDILIZIA IN GINOCCHIO: TRA IL 2008 E IL 2018 L'APPORTO AL PRODOTTO INTERNO LORDO DEL SETTORE È SCESO DAL 29 AL 17 PER CENTO

### Adriano Bonafede

**T**sunami, terremoto, catastrofe. Chiamatelo come vi pare ma è ciò che è accaduto dopo il 2008 al comparto edilizio e immobiliare in Italia. Se c'è un settore che rispecchia più di altri il declino dell'Italia negli ultimi dieci anni è proprio questo. Non un decennio perduto, che sarebbe già bello, ma un decennio in cui siamo andati indietro a passi di gambero. Nel 2008 eravamo tutti più ricchi, perché le nostre case valevano il 35 per cento in più: e questo, si badi bene, non a valori correnti, ma in termini reali. Il nostro patrimonio ammontava a 6.565 miliardi di euro dieci anni fa, oggi soltanto a 5.075 miliardi. Non solo i nostri immobili costano meno ma anche tutto ciò che ruota intorno al mattone ha perso consistenza: edilizia, opere pubbliche, fondi immobiliari quotati in Borsa, hanno un peso minore sull'economia. Le imprese di costruzione sono calate del 25 per cento (120 mila su 500 mila iniziali) mentre hanno fatto una drastica cura dimagrante con il meno 30% di occupati. E il bello è che questo declino, al contrario che nella maggior parte degli altri paesi europei, dove invece c'è stata una robusta ripresa, non è ancora finito: gli ultimi dati sui prezzi della fine del 2017 parlano di valori in leggero calo, seppur con molte eccezioni, tra cui spicca il caso di Milano. I ti-

midi segnali di ripresa delle compravendite del 2016 e 2017 sono a macchia di leopardo e non sono sufficienti a decretare il superamento della crisi.

### Il lungo ciclo

Nel 2006 si toccò il record di oltre un milione di abitazioni compravendute, 1.044.000 per l'esattezza. Da allora è stata una frana: il picco negativo si è toccato nel 2013 con 483 mila case alienate, meno della metà rispetto al *magic moment*. Tra il 2006 e il 2017, ha calcolato l'istituto di ricerca immobiliare Cresme, i notai hanno fatto meno atti per 387 mila abitazioni, con un calo medio del 37 per cento. Dal 2014, è vero, le compravendite hanno ricominciato a risalire, arrivando alle 656 mila del 2017: un segnale importante, che fa dire a molti osservatori che è cominciato un ciclo positivo, ma siamo ancora troppo lontani dalla normalità, e troppo scarsi sono i segnali sulla crescita dei valori.

### L'abisso dei prezzi

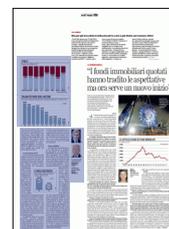
«Il ciclo ascendente durato dal 1999 al 2007 - spiega Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme - ha avuto aspetti irrazionali soprattutto nell'eccessiva crescita dei prezzi, ma ora è altrettanto irrazionale la discesa delle quotazioni al di sotto dei valori minimi raggiunti nel precedente ciclo immobiliare». Non siamo tornati, come nel gioco dell'oca, al punto di partenza dopo quasi vent'anni, ma addirittura sotto quel livello.

«Gli ultimi dieci anni - dice Tiziana Megliola, direttore dell'ufficio studi di Tecnocasa - ci hanno dato, non c'è dubbio, una batosta. Da quando è cominciata la

crisi i prezzi sono crollati». Basta guardare quello che è accaduto, secondo i calcoli della società, nelle principali città: a Roma il calo medio è stato del 35 per cento, a Milano un po' meno, il 25 per cento, e anche a Firenze si è fermato al 22 per cento. Ma che dire di Napoli e di Trieste dove i valori si sono di fatto dimezzati? E di Torino, con una discesa del 41 per cento? Certo, si sa, questi sono valori medi, e come sempre sono calati meno i prezzi delle zone centrali e di più quelli delle zone periferiche, dove spesso anche trovare un compratore è come vincere alla lotteria. «C'è stato - aggiunge Megliola - un cambiamento di approccio: le case di bassa qualità sono quelle che hanno sofferto di più».

### Le costruzioni e il Pil

Ci si è concentrati spesso sulla caduta dei prezzi, che fa sempre notizia, ma meno sul peso sul prodotto interno lordo del comparto delle costruzioni e dell'edilizia. Ebbene, secondo l'Ance, l'associazione dei costruttori, considerando anche l'indotto in senso più ampio, il settore rappresentava il 29 per cento del Pil nel 2008, ma nel 2014 (gli ultimi dati aggiornati



al 2017 dicono che la situazione è sostanzialmente identica) si è ridotto a un misero 17 per cento. La cosa curiosa è che in realtà il Pil italiano, escluso il mattone, è cresciuto in quel lasso di tempo compensando il mancato pieno apporto delle costruzioni: da 1.145 mila miliardi si è passati a 1.344 mila. Se anche queste ultime avessero fatto il loro lavoro come in passato il prodotto interno lordo sarebbe cresciuto invece che rimanere uguale.

«L'edilizia è finita in un cono d'ombra», racconta Gabriele Buia. «Guardiamo i dati nudi e crudi: nel 2007 avevamo costruito 320 mila nuovi appartamenti; nel 2017 gli appartamenti realizzati sono stati 55 mila. Siamo a li-

vello di 40 anni fa. Inoltre, si è invertita la proporzione fra nuovo e ristrutturato: nel 2007 il nuovo rappresentava il 60 per cento del totale, oggi invece siamo al 30 per cento, con le ristrutturazioni che, con le varie agevolazioni, sono ormai al 70 per cento degli investimenti».

**Nuove politiche**

Di chi la colpa? Se si deve trovare un colpevole per le politiche fin qui attuate di "repressione" dell'edilizia, la mente di molti va all'ex presidente del Consiglio Mario Monti, che certamente agì in uno stato di necessità ma che forse sottovalutò l'impatto delle costruzioni sul Pil italiano. «In Italia si è sempre pensato - dice il presidente dell'Ance - che quello delle costruzioni fosse un si-

stema industriale antiquato, ma invece potrebbe essere il volano di una crescita del Pil. Abbiamo bisogno di una legislazione innovativa per pianificare la ristrutturazione delle città».

«Io credo che in Monti ci fosse l'idea - gli fa eco Bellicini - che fosse necessario ridurre il peso sull'economia di questo settore, considerato (a torto, secondo me) un settore improduttivo dominato dalla rendita. Adesso però ci si dovrebbe rendere conto che negli altri paesi europei al centro delle riflessioni politiche non ci sono i sacchetti di plastica

ma la trasformazione delle città. A Parigi, ad esempio, hanno fatto un piano al 2030 per l'area metropolitana, dove si realizzeranno altri 200 km di nuove metropolitane. E poi ci saranno interventi strutturali sulla digitalizzazione e sulla qualità dell'aria».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

19,7

**PER CENTO**

È la percentuale in meno nel valore delle abitazioni usate tra il 2010 e il 2017, ma quelle nuove sono sotto solo dell'1,6%



1

36,4

**PER CENTO**

È la percentuale in meno del valore dell'intero settore delle costruzioni nel periodo tra il 2007 e il 2016



2

Il presidente dell'Ance, Gabriele Buia (1) e Lorenzo Bellicini (2) direttore del Cresme

63,4

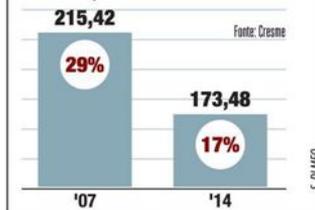
**PER CENTO**

È la diminuzione percentuale negli investimenti in nuove abitazioni tra il 2007 e il 2016

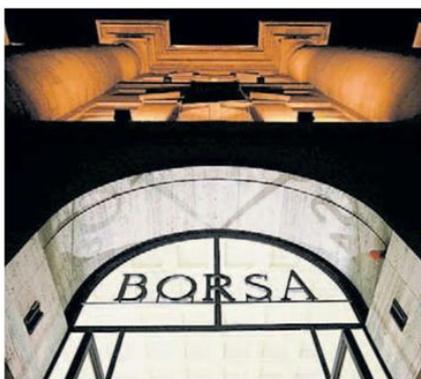
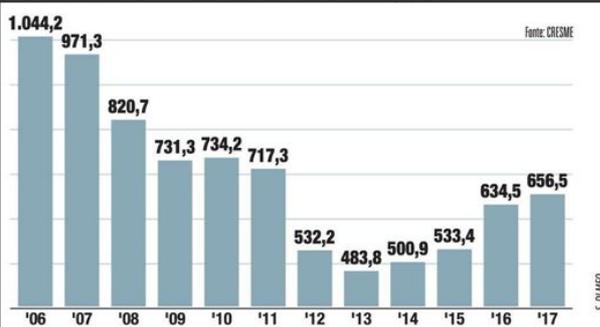


**IL CROLLO DELL'EDILIZIA**

Valore della produzione in milioni di euro e peso % sul Pil



**LA CADUTA DELLE COMPRAVENDITE** In migliaia



Peso: 1-1%,16-69%,17-33%



1

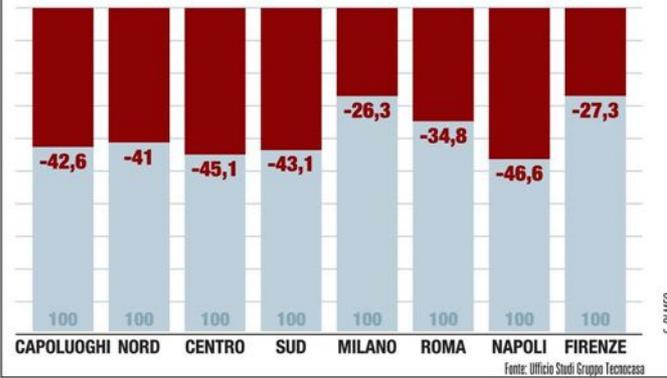


2

Il ministro delle Infrastrutture, **Graziano Delrio** (1) e l'ex presidente del Consiglio, **Mario Monti** (2)

### I PREZZI

Perdite % dal 2008 al 2017



### ITALIANI PIÙ POVERI CON IL MATTONTE

Ammontare complessivo del patrimonio immobiliare residenziale, in miliardi di euro

