

LE PROSPETTIVE NELLO STUDIO DELL'UNIVERSITA' DI PARMA CON SORGENTE GROUP E FEDERIMMOBILIARE

«Imu e gli effetti della crisi faranno scendere i prezzi»

Ribasso moderato per il 51,2% degli operatori. Il Censis assicura «Nessuna bolla nel settore»

«Finora hanno tenuto, ma a fronte del crollo delle compravendite, i prezzi delle case scenderanno». Il 75% degli addetti al settore - dagli agenti commerciali agli ingegneri, dagli investitori ai notai - si attende un calo nei prossimi dodici mesi, come evidenziato da una ricerca condotta dall'Università di Parma in collaborazione con Sorgente Group e Federimmobiliare.

IL RIBASSO sarà moderato per il 51,2%, forte per il 23,75%. «Non siamo di fronte a nessuna bolla immobiliare», però, secondo il direttore generale del Censis, Giuseppe Roma. «Niente panico, ma serve qualche segnale positivo - ha detto Roma a margine della presentazione -. C'è l'effetto psicologico dell'Imu» (la nuova imposta municipale unica) «e c'è l'effetto strutturale del reddito disponibile delle famiglie che è in netta diminuzione da quattro anni. Il Paese è in recessione. Chi non compra casa è perché finora non ha trovato le risorse per farlo - ha spiegato il direttore del Censis - per questo servirebbe qualche intervento sul social housing, per facilitare i progetti per i giovani, gli studenti fuori sede, le famiglie in difficoltà. Non servono grossi investimenti, ma misure per rendere più fluide le procedure e accelerarle. Basterebbe qualche segnale». Le aspettative del comparto sono abbastanza stabili, con il 56% degli operatori che non si attende nè miglio-

ramenti, nè peggioramenti nei prossimi 12 mesi. Ma sono diversi i segnali di deterioramento delle prospettive del mercato: oltre ai prezzi in calo, si allungheranno ulteriormente i tempi per chiudere i contratti secondo oltre quattro addetti su dieci (41,25%) e diminuirà l'accesso ai mutui per le famiglie per quasi sei operatori su dieci (56,14%). In particolare crescerà ancora l'importanza delle garanzie reali richieste per ottenere i finanziamenti (per il 77,19%). Anche il mercato degli affitti mostra segnali di sofferenza. In questo caso i redimenti per i proprietari resteranno stabili per il 38,89% degli operatori e caleranno per il 35,18% mentre aumenteranno i rischi di locazione (in modo moderato per il 54,39% e in modo forte per il 14,04%). Alle difficoltà delle famiglie si contrappone la relativa stabilità degli investitori istituzionali a partire dai fondi pensione, che sono previsti mantenere le loro attività nell'immobiliare. Più in particolare punteranno sul settore degli uffici mentre potrebbero disinvestire dal comparto residenziale.

A LIVELLO europeo, «dopo tre anni di profondo declino, dal 2008 al 2010, l'industria delle costruzioni europea registra un lieve miglioramento, anche se a medio termine le prospettive rimangono tendenzialmente incerte». È il quadro delineato dal neo presidente della Fiec (Federazione dell'Industria Europea delle Co-

struzioni), Thomas Schleicher, in occasione del congresso Ermco 2012 a VeronaFiere in partnership con Ance (Associazione nazionale Costruttori edili) e Atecap (Associazione tecnico economica del calcestruzzo preconfezionato). Nel 2011 c'è stata una timida ripresa, con l'1,4% d'aumento del volume della produzione. L'industria delle costruzioni nei 33 Paesi monitorati da Fiec ha realizzato nello scorso esercizio un fatturato complessivo di 1.208 miliardi di euro, ovvero il 9,6% del Pil dell'Unione europea. Sebbene la crisi sia notevole anche in termini occupazionali, lavorano nell'industria edile europea 14,6 milioni di addetti, il 7% dell'occupazione totale dell'Ue. Per quanto riguarda le imprese, l'Europa ne conta 3,1 milioni, il 95% piccole e medie con meno di 20 dipendenti. L'Italia, uno dei Paesi leader nel settore, registra un costante e preoccupante andamento negativo, passando da una produzione nel 2009 di 58,8 milioni di metri cubi a 54,4 nel 2010 e 51,8 nel 2011, dunque perdendo in 3 anni il 12,3%. Numeri preoccupanti che, visti i primi segnali di quest'anno, potrebbero anche peggiorare ancora. ●