

IL  
NUOVO  
MERCATO

◆ **Il rapporto sulla congiuntura immobiliare di Nomisma annuncia che il 1998 segnerà un'inversione di tendenza in tutti i comparti**

◆ **Il settore più dinamico appare quello delle ristrutturazioni e delle manutenzioni ed è valutabile in circa 120 miliardi di lire**

◆ **I prezzi delle abitazioni nelle tredici città campione sono diminuiti in modo sensibile. Gli effetti positivi della riduzione dei mutui**

## Dopo sei anni bui il mattone ritorna un bene prezioso

ANDREA GUERMANDI

**BOLOGNA** Il mattone torna ad essere un bene prezioso. E sale parecchie posizioni nella speciale classifica dei settori di investimento. Dopo oltre sei anni di sofferenza, di recessione e di gravi difficoltà, il mercato immobiliare rialza la testa alla grande. Con le continue oscillazioni del mercato azionario e la diminuzione dei tassi di interesse i risparmiatori italiani tornano a puntare sull'investimento immobiliare.

Lo dice il rapporto sulla congiuntura immobiliare di Nomisma redatto in collaborazione con il Credito fondiario e industriale in occasione della festa per il centesimo compleanno dell'istituto. Secondo il rapporto, dopo questi sei anni neri il 1998 segnerà un'importantissima inversione di tendenza. Tutti i comparti del settore immobiliare e cioè residenziale, non residenziale e opere pubbliche, mostrano un incremento rispetto all'anno scorso. Nomisma, nell'analizzare i dati - nazionali ed europei - si spinge anche oltre, indicando per il 1999 un ulteriore incremento e un ulteriore rilancio.

Lo dice esplicitamente il responsabile per Nomisma, Gualtiero Tamburini: «L'anno venturo dovremmo assistere ad un ulteriore rafforzamento di questa tendenza positiva e questo potrebbe voler dire l'avvio di un ciclo virtuoso. Alla fine del '98, infatti, il livello di investimenti nelle costruzioni oscillerà tra il più 1,2 per cento previsto dall'Ance e il più 2 per cento della relazione previsionale programmatica. Mentre le previsioni per il '99 potrebbero oscillare tra il più 3 e il più 5 per cento».

Sempre nel '99, si evince dal rapporto di Nomisma, tutti i comparti torneranno a crescere ma a trainare questo presunto ciclo virtuoso continuerà ad essere il rinnovo edilizio e il non residenziale privato. Ma torniamo alla svolta del 1998: se si esaminano i sei anni 1992-1997 e se si dividono in due trienni - dice il rapporto - il primo 1992-1994 coincide con la fase di crisi acuta, con una riduzione della produzione del 15% e il secondo 1995-1997 presenta un andamento quasi piatto con una produzione complessiva stabile. E mentre il primo triennio è caratterizzato dall'andamento negativo di tutti

### Di chi sono le case in affitto

■ **Quante sono ed a chi appartengono gli immobili dati in locazione nel nostro Paese? Secondo dati del '97 forniti dal Sunia sono 4,3 milioni le case acquistate e poi affittate. Le più affezionate a questa formula sono in larga maggioranza le famiglie che possiedono il 70% degli immobili; questo, probabilmente, perché la casa rimane una forma di risparmio considerata tra le più sicure. L'altra fetta più consistente (19%) è costituita dagli istituti di case popolari e comunali, seguono le società private (6%), gli enti previdenziali (2%) e le compagnie assicurative (1%). Secondo gli stessi dati il contratto più diffuso in materia di locazioni è quello dei patti in deroga (oltre un milione e mezzo le case affittate in questo modo), seguito dall'equo canone (1.497.000 case). Sono invece 554.000 gli immobili affittati senza alcun contratto, 489.000 quelli dati con qualche tipo di agevolazione e 130.000 quelli dati con accordi informali.**

i comparti, il secondo fornisce saldi intorno allo zero. Il '98, invece, è il primo anno in cui tutti i comparti mostrano un segno positivo.

All'interno della produzione del settore delle costruzioni si segnala come estremamente dinamico l'aggregato delle ristrutturazioni e delle manutenzioni straordinarie e ordinarie. Attualmente, la quota di attività gene-

rata da interventi sulle costruzioni esistenti è stimabile in circa il 60 per cento, pari a quasi 120 miliardi di lire. Ed è una tendenza in linea con quella degli altri paesi europei. Nel corso del 1988, inoltre, ha iniziato a manifestarsi l'impulso generato dalle agevolazioni sulle ristrutturazioni, previste per le abitazioni e i condomini dalla legge 449. Le richieste di usufruire delle agevolazioni

del 41% ammontano ad oltre 200.000, il 70% al Nord, il 19,3% al Centro e il 10,7% nelle isole e al Sud (il mercato potenziale è rispettivamente del 50%, 19% e 31%).

Un altro comparto in espansione è quello dei lavori pubblici, più 4,6% con un ammontare totale previsto, per il 1999, pari a oltre 28.910 miliardi di lire.

Nel suo rapporto, Nomisma

considera i nuovi prezzi delle abitazioni di 13 città che incidono su aree molto significative: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia. I prezzi sono diminuiti, in media, in modo sensibile. Si passa infatti dai 3,242 milioni di lire al metro quadrato a 2,960 milioni con una riduzione monetaria del 9,5% e reale del 21,5%.

Contemporaneamente, il potere d'acquisto del reddito in termini di abitazioni nel periodo 1992-1998, è aumentato grazie all'effetto prezzo-reddito, del 36,4%. Tanto che oggi si comprano 9,1 metri quadrati di abitazione rispetto ai 5,5 di sei anni or sono. Un altro elemento positivo che ha favorito la corsa al mattone è stato la riduzione dei mutui dal 13 al 5%.



Il mercato dell'affitto secondo Nomisma dovrebbe proseguire nella crescita che si è manifestata con l'introduzione dei patti in deroga e il 1998 dovrebbe arrivare al superamento del tetto di un milione di contratti con una crescita del 3,3% sul 1997. La dimensione del mercato immobiliare italiano si attesta dunque su un valore di quasi 230.000 miliardi di lire annui di transazioni a cui si possono aggiungere quasi 200.000 miliardi di lire di produzione edilizia.

Nelle principali aree metropolitane - continua il rapporto di Nomisma - sono emerse alcune significative tendenze: l'offerta per la vendita nel corso del 1998 è in crescita per tutte le destinazioni; la domanda è rimasta sui livelli del 1997 per gli immobili di impresa mentre è in crescita per i blocchi residenziali; le compravendite sono complessivamente in aumento; i prezzi sono rimasti invariati; il divario tra il prezzo richiesto e quello effettivo è del 15,5%. Per il '99 Nomisma prevede un incremento delle compravendite senza variazioni nei prezzi. Il rendimento potenziale medio lordo annuo di tutte le tipologie immobiliari supera largamente il livello del tasso di interesse a lungo termine, rendendo attrattive le opportunità di investimento (i rendimenti sono: abitazioni 5,8, uffici 6,4 e negozi 8,7).

Della favorevole tendenza del mercato ha tratto indubbiamente vantaggio il leasing immobiliare che ha totalizzato nel corso dei primi sette mesi del '98 un ammontare di finanziamenti di circa 5800 miliardi con un incremento superiore al 90% rispetto al '97. Le previsioni per il mercato del finanziamento all'abitazione sono in crescita grazie all'andamento positivo del mercato immobiliare e alle aggressive politiche aziendali adottate dai singoli istituti di credito. Nel secondo semestre del '98 i mutui per l'acquisto prima casa sono stati il 69% del totale, per il recupero 14%, per l'acquisto di altra casa il 9% e per una nuova costruzione l'8%. Per quanto riguarda l'edilizia non residenziale, la parte del leone l'hanno fatta gli uffici, con il 45%, i negozi con il 31% e capannoni con il 15%.

Vediamo, in dettaglio, le previsioni per Roma e Milano. Roma: abitazioni in crescita, uffici in calo, negozi stabili e logistica con buone prospettive di crescita tranne che per i capannoni tradizionali. Milano: abitazioni in crescita e in miglioramento, frenata della caduta per gli uffici, conferma del trend negativo per i negozi e per la logistica, buone prospettive di crescita tranne che per i capannoni tradizionali.

Nomisma conclude in chiave Euro: la moneta unica, modificando ulteriormente le economie e lo spazio europeo, costituirà uno dei pilastri del nuovo quadro di riferimento del mercato immobiliare domestico, rendendo più aperto e globale lo scenario di riferimento.

### IL CONTRATTO

## «Libero o convenzionato, basta che costi meno...»

MAURO SARTI

**MILANO** Libero o convenzionato? La domanda lascia interdetti, anche perché non è decisione da poco: dipende dalla città, dal mercato, dai soldi, dal tempo che si ha a disposizione. Dall'appartamento che si vuole affittare. Buttati alle spalle equo canone e "patti in deroga" dal primo gennaio il nuovo tormentone sugli affitti sarà tutto sul ritmo di quel contratto "libero o convenzionato" che già tanto preoccupa le agenzie immobiliari. Scenderanno i prezzi? A chiederlo oggi, prendono tutti tempo. Al telefono con i professionisti della casa in affitto ti senti borbottare frasi del tipo "bisognerà vedere come regirà il mercato", oppure - sarcastico - "le conviene stipulare subito, non abbiamo mica la palla di vetro". Poco di più, perché la nuova legge sugli affitti deve ancora partire, e nessuno tiene a fare previsioni che rischiano di essere smentite il giorno dopo.

Affittare casa non è stato finora un gioco da ragazzi, piuttosto una roulette russa con parecchi colpi in canna: inquinati costretti a viaggiare nei loschi canali del mercato nero, giovani studenti impicca-

ti dai quei patti in deroga che puntavano più sulle deroghe che, appunto, sui patti. Un "nero" diffuso che aveva fatto saltare tutte le norme, a partire da quella vecchia legge sull'equo canone, tanto nota quanto ormai archiviata dalla maggioranza dei proprietari. Oggi si cambia, e bisognerà imparare le nuove regole del gioco. A partire dai cartelli: via quell'obsoleto "S.Babila, affittasi arredato, garage, patti in deroga" avanti col nuovo "60 metri, zona centro, contratto libero, quattro più quattro. No adeguamento Istat. Telefonare ore pasti...". Una rivoluzione che è appena cominciata.

Domanda: «Scusi, oggi pago un milione e cento, con il "libero" dice che riesco a calare un po'». Sorride la signora di là dal banco, ma non si pronuncia. Dipende, dipende. Dipende da che? Intanto si dovrebbero liberare più case, grazie agli sgravi fiscali previsti per i proprietari. Quindi scendere i prezzi, e di conseguenza... «Sì, ma i tempi?». Per il "convenzionato" i sindacati parlano della prossima primavera per chiudere i "tavoli" che dovranno produrre gli accordi con le nuove regole. Contratti per studenti, fasce deboli, nuove agenzie per l'affitto gestite direttamente dai Comuni "ad alta densi-

**EQUO CANONE ARCHIVIATO**  
A Milano depositati ogni anno 80.000 affitti. Senza contare nero e sommerso

mente senza contare nero e sommerso. Con i patti in deroga, salteranno anche tanti contratti fasulli ad uso foresteria: «Non ce ne sarà più bisogno» spiegano al Sunia, il sindacato degli inquilini - e in parte già oggi questo tipo di contratto sta calando. Resterà solo per le esigenze strettamente aziendali». Sfogliando la stampa specializzata non si notano ancora particolari sommovimenti. Gli standard sono quelli di sempre, e sempre drammatici: da un milione a un milione e 300mila per un bilocale nel centro storico di Milano; da 850 a un milione e 200mila se si scende nella fascia più periferica, verso la circoscrizione. Da me-

ta abitativa"; e qui i prezzi delle case dovrebbero davvero scendere rispetto a quelli attuali.

Il mercato è in evoluzione, ogni anno sono circa 80mila i contratti di locazione che vengono depositati nella sola provincia di Milano, 171mila in Lombardia, 990mila in tutta Italia, ovviamente senza contare nero e sommerso.

Con i patti in deroga, salteranno anche tanti contratti fasulli ad uso foresteria: «Non ce ne sarà più bisogno» spiegano al Sunia, il sindacato degli inquilini - e in parte già oggi questo tipo di contratto sta calando. Resterà solo per le esigenze strettamente aziendali». Sfogliando la stampa specializzata non si notano ancora particolari sommovimenti. Gli standard sono quelli di sempre, e sempre drammatici: da un milione a un milione e 300mila per un bilocale nel centro storico di Milano; da 850 a un milione e 200mila se si scende nella fascia più periferica, verso la circoscrizione. Da me-

tro non si trova, o quasi. A Firenze un metro quadro in affitto nella periferia costa non meno di 146mila lire. Solo a Bologna un posto letto per studenti dentro le mura cittadine è oggi stabile sulle 400mila lire. In regola, o in nero poco cambia. Dovrebbero invece subire qualche ritocco le cifre a seizeri, quei "lussuosi ristrutturato, centro storico" tanto ambiti quanto poco richiesti. Difficile trovare affittuari disposti a pagare più di un milione e 300, 400mila: oltre quella soglia, che comunque interessa sempre affittuari a reddito medio alto, non conviene più andare in affitto, meglio comprare: «Oggi con un milione e 200mila al mese si riesce ad avere un mutuo di 120, 130 milioni. A quel punto conviene comprare casa» spiega Mauro Colombarini del Sunia bolognese. Il boom annunciato sarà soprattutto per gli affitti "tre più due" (anni) dei contratti "convenzionati": che avranno una durata più breve, maggiori garanzie per i proprietari, prezzi conseguentemente più bassi. Le statistiche non lasciano particolari margini di manovra: la maggioranza delle persone, e delle famiglie, che cercano casa in affitto, hanno redditi al limite della sussistenza.

**l'Unità**

**Campagna abbonamenti 1999**

**a dicembre conviene**

Per imprese, enti, istituzioni, partiti, associazioni, sindacati

Per ogni abbonamento a l'Unità

in omaggio l'abbonamento alla rivista

**EUROPA EUROPE**

7 numeri	510.000
6 numeri	460.000
5 numeri	410.000

Telefonare al numero verde  
**167.254188**

**POLITICA ECONOMIA CULTURA: UN QUOTIDIANO UTILE PER CHI DECIDE**

