

Il mattone a prezzi di saldo

Ribassi fino al 40% nelle aste giudiziarie e costi di costruzione stabilmente sopra al valore di vendita. Un dramma per le imprese, un'opportunità per chi ha liquidità

DI MARINO LONGONI
mlongoni@class.it

Un segnale drammatico sullo stato di crisi del settore edilizio lo si può avere andando a consultare uno dei tanti siti di aste immobiliari. In alcuni casi si riescono a trovare immobili a un terzo del loro costo di costruzione. Ovviamente si tratta di case o capannoni che sono già stati messi all'asta più di una volta e quindi hanno visto successivi ribassi, che possono arrivare anche al 40%, del valore inizialmente richiesto. Questo significa anche che ci sono pochi compratori disponibili ad acquistare con sconti normali, ma chi investe si aspetta ribassi sempre più clamorosi.

La conseguenza ulteriore è che il mercato immobiliare che passa dai canali ordinari è praticamente fermo e funziona solo quando il venditore dimezza il prezzo che avrebbe richiesto solo pochi anni fa. Aspetto non secondario, le imprese di costruzione che vogliono liberarsi dell'immobile appena costruito devono vendere in perdita.

I dati ufficiali del mercato confermano queste impressioni: secondo l'osservatorio sul credito realizzato da Crif, Assofin e Prometeia, nel 2012 i mutui

immobiliari erogati sono dimezzati rispetto al 2011 e il trend è proseguito anche nel primo trimestre 2013, con un -16,8%

In un mercato in cui le transazioni sono calate del 50% in sei anni, scendendo da 900 mila/anno a 400 mila, il volume complessivo del venduto si è ridotto più che proporzionalmente: infatti non solo sono calate le transazioni, ma è calato il valore medio della singola

operazione.

Una situazione drammatica che non a caso vede le imprese di costruzione al primo posto per numero di fallimenti. Ma che potrebbe presentare anche alcuni aspetti interessanti, cambiando il punto di vista. Per chi avesse interesse ad acquistare un immobile, per utilizzarlo in proprio o per mero investimento, il momento sarebbe magico. Perché

nelle aste immobiliari, nel precontenzioso (una sorta di mercato parallelo dove le banche cercano di mettere in vendita in modo veloce l'immobile del debitore inadempiente prima di iniziare la procedura fallimentare) o sul libero mercato, in aggiunta al calo ufficiale dei prezzi è possibile spuntare sconti impensabili fino a qualche tempo fa. Il prezzo ormai lo fa chi compra, non chi vende. In questo senso il mattone potrebbe diventare un cult per gli investitori dotati di buona liquidità.

Se non ci pensasse il legislatore a raffreddare gli entusiasmi. Prima l'Imu, poi l'ipotesi di una revisione delle rendite catastali, che si porta naturalmente dietro il pericolo di un innalzamento dell'imponibile, infine regole assurde come l'obbligo di Ape (Attestazione di prestazione energetica). Come se non bastasse nella riforma del condominio si è introdotta la regola che in presenza di lavori straordinari il condominio si deve dotare di un fondo copertura di importo pari a quello dei lavori e fino a quando tale fondo non avrà raggiunto tale importo, i lavori non potranno essere svolti. Il che significa che qualsiasi condomino, semplicemente non versando la propria quota può, per qualsiasi ragione, rendere impossibile o procrastinare nel tempo l'esecuzione dei lavori. Sono tutti bastoni nelle ruote di un carro che, se non riprende la sua corsa, diventerà una zavorra per l'intero paese.

— © Riproduzione riservata —

