

## Il settore immobiliare traina la ripresa statunitense

Il rialzo dei prezzi delle case, unito all'ottimo andamento di Wall Street, ha portato a un aumento della ricchezza delle famiglie

/ Stefano PIGNATELLI

Il dato di ieri sulle **vendite di case** esistenti negli Usa offre lo spunto per un'analisi sul **settore immobiliare** statunitense e degli **effetti** sulla **crescita**.

La premessa necessaria, quando si parla del settore immobiliare, è l'**eterogeneità** dei **dati**. Spesso le aggregazioni si discostano anche di molto dall'andamento riscontrabile puntualmente in una singola zona. È un mercato a macchie di leopardo; tuttavia, i molti indicatori messi a punto negli Usa forniscono un quadro **ampio e dettagliato**.

I principali dati che si possono ottenere dagli uffici statistici statunitensi riguardano le **vendite di case esistenti**, le vendite di **nuove abitazioni**, i **permessi edilizi**, **nuove costruzioni**, la **spesa per costruzioni**, l'andamento dei **prezzi**. È poi presente una serie di **indicatori**: *Case Shiller*, *Nahb housing market*. Infine, è monitorato l'andamento dei **mutui** e il rifinanziamento degli stessi (negli Usa è normale che in caso di aumento del valore dell'immobile si chieda un adeguamento del valore del finanziamento; dettagli sugli indici ed eventuali elaborazioni su [www.aritma.eu](http://www.aritma.eu)).

In estrema sintesi, possiamo affermare che il settore immobiliare è definitivamente **uscito** dalla profonda **crisi** che ha avuto il momento peggiore tra la fine del 2008 e l'inizio del 2009.

I valori di molti degli indicatori sono **raddoppiati** dai minimi: le richieste di permessi edili erano circa 490mila nell'aprile del 2009, mentre oggi sono un milione. Le vendite di nuove case da 280mila sono passate a 480mila. Hanno definitivamente svoltato anche i prezzi, sia a livello generale sia nei principali centri urbani, così come indicato dall'indice *Case Shiller*, che misura i **prezzi** delle **case unifamiliari** nelle venti principali aree metropolitane degli Usa. Secondo tale indice, i **prezzi** sono **risaliti** di circa il **25%** dai minimi, recuperando tuttavia solo in parte il terreno perduto rispetto ai massimi della bolla immobiliare. Anche l'indice generale dei prezzi non ha ancora recuperato interamente. L'**indice di fiducia** maggiormente seguito per capire l'umore degli operatori del settore è il *Nahb housing market*. L'indicatore, che è pubblicato dalla *National Association of Ho-*

*me Builders*, rappresenta un indicatore sintetico delle **aspettative di vendita** dei costruttori nel presente e nell'arco dei prossimi sei mesi: una lettura inferiore a 50 mostra una prevalenza di giudizi negativi, mentre un livello superiore indica maggiore ottimismo. Tale indice nel 2005-2006 era salito fino a 72, poi è precipitato a 8 nel gennaio 2009; da questo livello ha iniziato a salire fino a **57 di luglio 2013**. C'è da dire che è solo da due mesi che si è riportato sopra 50, livello spartiacque tra crescita e contrazione del settore.

La trasmissione all'economia reale sta avvenendo attraverso l'**effetto ricchezza** (le famiglie Usa si sentono più ricche), che a sua volta impatta sui consumi. Proprio i **consumi** sono il principale artefice della ripresa in corso e ciò giunge in parte inaspettato vista la restrizione fiscale in vigore.

Il rialzo dei prezzi delle case unitamente all'ottimo andamento di Wall Street (toccati i massimi storici) ha condotto ad un aumento della ricchezza delle famiglie americane. Secondo la Fed di San Francisco, l'aumento di ricchezza di 3mila miliardi di Usd nel primo trimestre del 2013 ha **umentato la spesa** di circa **90 miliardi**, pari allo **0,8%**. Gli americani hanno inoltre rivisto, riducendola, la loro propensione ad indebitarsi: il rapporto passività/reddito disponibile, grazie ad una costante riduzione dei mutui, è su livelli che non si vedevano dal 2003.

### Difficile che il settore abbia la stessa forza di reagire in Europa

La ripresa dei prezzi ed un modesto invenduto hanno permesso al settore residenziale di uscire dalla profonda crisi del 2008-2009 e le **prospettive** del settore sembrano ancora **positive**.

È **poco probabile** che in **Europa** ed in **Italia** il settore immobiliare abbia la **stessa forza di reagire**: la sensazione è che vi sia una netta **asincronia** tra l'andamento del settore sulle due sponde dell'Atlantico. In Italia, per esempio, pare essere ancora in corso l'aggiustamento dei prezzi.