

**CROLLO NEGLI USA** IN AMERICA LE VENDITE DI CASE CALANO DEL 27% E SCENDONO AI MINIMI DA 15 ANNI

# Mattoni ko, ma non in Italia

*Il tonfo del mercato immobiliare statunitense sgambetta le borse e innesca la corsa ai titoli di Stato tedeschi e britannici. Il real estate tricolore invece si sta stabilizzando e a metà 2011 partirà la risalita*

LE VENDITE DI CASE ESISTENTI IN CALO DEL 27,2%, AI MINIMI DEGLI ULTIMI 15 ANNI. PIAZZA AFFARI FA -1,6%

## Nuovo tonfo dell'immobiliare Usa

*Crescono i timori di una ricaduta nella recessione. Così scatta la corsa ai titoli di Stato tedeschi e britannici. Per gli analisti, il rendimento del bund decennale potrebbe scendere sotto il 2%*

DI MARCELLO BUSSI

**L**a crisi del mercato immobiliare Usa sembra non avere fine. E fa crescere i timori di una ricaduta dell'economia Usa nella recessione. Di conseguenza ieri le borse sono scese (Piazza Affari ha perso l'1,6%), mentre il dollaro si è indebolito a favore dello yen (vedere box qui sotto) e del franco svizzero. Quest'ultimo ha toccato il massimo storico sull'euro, a 1,3067. Le vendite di case esistenti e già occupate in precedenza hanno toccato il minimo degli ultimi 15 anni, e hanno anche registrato il calo mensile più forte da quando il dato ha cominciato a essere rilevato nel 1968. La National association of realtors ha comunicato che le vendite sono calate in luglio del 27,2% a 3,83 milioni. Il mese precedente il livello era stato di 5,26 milioni, mentre gli analisti avevano previsto un calo a 4,6 milioni. Le vendite di case negli Stati Uniti avevano vissuto una momentanea ripresa la scorsa primavera, quando il governo aveva offerto incentivi fiscali. Ma da quando il programma federale è terminato, il 30 aprile, il mercato ha faticato moltissimo. Agli attuali ritmi ci vorranno in media oltre 12 mesi per collocare sul mercato i 4 milioni di case ancora invendute negli Usa.

Uno smaltimento così lento delle scorte, a un livello più che doppio rispetto a quello considerato salutare, non si registrava da oltre dieci anni. Gli acquisti saranno «deboli per almeno altri due mesi», ha previsto Lawrence

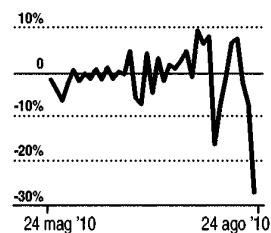
Yun, capo economista dell'associazione che ha elaborato il dato. Mentre Scott Brown capo economista di Raymond James & associates ha sottolineato che «per una piena ripresa del settore immobiliare c'è prima bisogno di una completa ripresa del mercato del lavoro». E con un tasso di disoccupazione al 9,5% è evidente che c'è ancora tanta strada da fare. Molti venditori, inoltre, sono riluttanti ad abbassare i prezzi, mentre gli investitori esitano a spendere, aspettandosi che i prezzi possano calare ancora. «È una profezia che si autorealizza», ha detto Aaron Zapata, un agente immobiliare di Brea, California. «Se tutti i compratori hanno la percezione che i prezzi caleranno, smettono di fare offerte e così i prezzi calano». Nel mese di luglio il prezzo medio delle case è stato di 182.600 dollari, in rialzo dello 0,7% rispetto da un anno fa, ma in calo dello 0,2% sul mese precedente. Il calo record delle vendite «dimostra che c'è ancora molto lavoro da fare per far riprendere l'economia», ha detto un portavoce della Casa Bianca. Mentre il presidente della Fed di Chicago, Charles Evans, ha affermato che la ripresa economica è «estremamente modesta» e il ritmo è «più lento di quanto si sperasse». Pur sottolineando che «una recessione a W è improbabile»,

Evans ha aggiunto che il rischio che ciò accada è maggiore rispetto a quanto non lo fosse sei mesi fa. L'attenzione ora è tutta puntata sulla revisione del pil del secondo trimestre, che sarà resa nota venerdì prossimo. Gli osservatori prevedono un taglio drastico, dal +2,4% precedente-

mente stimato all'1,3%.

I timori sulla tenuta della ripresa Usa hanno fatto salire i prezzi dei titoli di Stato su entrambe le sponde dell'Atlantico. Dopo la pubblicazione del dato sulle vendite di case, il future a settembre sul Bund decennale ha rotto la resistenza a 134 punti, toccando i nuovi massimi storici a 134,26 (+11% rispetto ai minimi degli ultimi 12 mesi) prima di correggere in chiusura a 133,83 (+0,6%). Simile la traiettoria del future sul Gilt, che a fine seduta ha segnato un incremento dello 0,7% a 126,03 punti, mentre il derivato sul Treasury americano in serata saliva dello 0,53% a 126,34. Nonostante i rendimenti sempre più bassi, gli acquisti di Bund non sembrano destinati a scemare. Secondo Andrew Roberts, strategista di Royal bank of Scotland, il rendimento dei titoli tedeschi a 10 anni, che ieri è sceso al 2,143%, potrebbe scendere

### VENDITA CASE USA



sotto il 2% nelle prossime settimane. In picchiata anche i ren-



dimenti sui Treasury americani. Lo yield sul titolo Usa a 2 anni ha toccato i minimi storici allo 0,45%, mentre il rendimento sul decennale è sceso sui nuovi minimi dal marzo 2009 a 2,47%, in calo di circa 50 punti base rispetto alla chiusura della vigilia. Lo spread Btp/Bund ieri ha toccato i 162 punti base, su livelli mai raggiunti dallo scorso 9 giugno, per poi scendere a 158, contro i 150 della giornata precedente. (riproduzione riservata)