

Il racconto

Gli Usa pagano la bolla immobiliare

**Addio mattone
case invendute
e crollo dei prezzi**

dal nostro corrispondente

FEDERICO RAMPINI



BNEW YORK
Ei tempi quando il mattone era una certezza: un valore sicuro, una protezione del risparmio, un patrimonio da tramandare per il benessere dei figli. Per una generazione di americani quello stereotipo va in frantumi. Come buon investimento la casa va cancellata, dimenticata per i prossimi 20 anni. Tanti ce ne vorranno, annunciano gli esperti consultati dal *New York Times*, solo per recuperare il valore distrutto durante l'ultimo crac del mercato immobiliare. «La proprietà di un'abita-

zione — è la conclusione del sondaggio — non avrà più un'utilità paragonabile a quella che ebbe negli ultimi 50 anni, quando essa fu non soltanto un alloggio ma anche una riserva di ricchezza familiare».

SEGUE A PAGINA 23

Case invendute e prezzi a picco addio al mattone come bene rifugio

Usa, l'abitazione non si rivaluta più. Bruciati 6000 miliardi

**SUBPRIME**

L'origine della crisi finanziaria è nella bolla immobiliare del 2007: mutui concessi con poche garanzie

**IL CROLLO**

Chi non ce la fa a pagare le rate è costretto a rinunciare alla casa. Crollano le quotazioni

**STALLO**

I prezzi delle case negli Usa a luglio sono rimasti invariati dopo 30 mesi di declino ininterrotto

**SOSTEGNI**

L'11 agosto Obama stanziò 3 miliardi per i proprietari di casa senza lavoro a rischio pignoramento

DAL NOSTRO CORRISPONDENTE
FEDERICO RAMPINI

TRA gli esperti che emettono la dura sentenza c'è Dean Baker, direttore del Center for Economic and Policy Research. E' lui a calcolare che due decennisaranno necessari soltanto per ricostituire il valore immobiliare perso dal 2005 a oggi: sono 6.000 miliardi di dollari di ricchezza privata andati in fumo, per la caduta delle quotazioni al metro quadro già avvenuta. Senza contare che forse non abbiamo ancora visto il peggio. Oggi escono i dati sulle vendite di case nel mese di luglio e la previsione è di un ulteriore calo del 20% rispetto a un anno fa. La

quantità di abitazioni che sono disponibili sul mercato è attualmente in vendita è il doppio di quello che sarebbe stata in periodi normali (pre-crisi).

Una simile massa di case invendute è un potente fattore che spinge verso ulteriori ribassi dei prezzi. E sì che il valore medio delle case ha già perso il 30% dall'inizio della recessione. Un tracollo di queste proporzioni fa prevedere una frattura secolare, rispetto al trend del dopoguerra. Tutto quello che credevamo di sapere sul mattone, forse appartiene a un'epoca storica irripetibile: quando le case si compravano non solo per abitarci ma per proteggere il patrimonio familiare

contro l'inflazione, assicurare un'eredità dignitosa ai figli. O addirittura, nel caso degli anni di boom in America, il "mattone come un Bancomat": il credito facile e la deducibilità fiscale al 100% degli interessi consentivano di ri-finanziarsi continuamente offrendo alle banche la ca-



sa come garanzia. Così le famiglie si pagavano anchel'università dei figli, la nuova automobile, le vacanze all'estero.

Ora perfino gli economisti che lavorano per conto di grandi gruppi immobiliari rinunciano a spargere ottimismo. Uno di questi è Stan Humphries, chief economist del sito Internet Zillow che si specializza nelle compravendite immobiliari: «Non esiste una legge economica per cui il mattone debba rivalutarsi. Durante gli anni del boom circolarono varie teorie sul fatto che il mercato immobiliare è speciale: vuoi per la scarsità di superficie edificabile, vuoi per la crescita demografica legata all'immigrazione. Nessuna di queste spiegazioni regge». Al massimo, avverte Humphries, nel lungo termine la casa può preservare il suo valore evitando che venga distrutto dall'inflazione. Ammesso che torni ad esserci un'inflazione significativa. Ma arricchirsi no, non è garantito da nessuna spiegazione razionale.

Eppure la speranza, o la voglia d'illudersi, è dura a morire. Il massimo esperto del mercato immobiliare è senza dubbio Robert Shiller, docente a Yale. Shiller fu insieme a Nouriel Roubini il più lucido profeta della grande crisi del 2008: con anni di anticipo aveva previsto in modo accurato l'esplosione dei mutui subprime. Ha anche messo a punto l'indicatore

Frattura epocale: l'immobile non può più tramandare la ricchezza tra le generazioni

più affidabile dell'andamento dei prezzi delle case. Oggi le sue ricerche rivelano che una quota della popolazione americana continua a vivere un sogno impossibile. Da San Francisco a Boston, i neo-proprietari intervistati puntano su un incremento del 10% annuo nei prossimi dieci anni. «Credono che la

rivalutazione degli immobili sia una legge della natura», osserva Shiller. Era l'illusione generalizzata nel 2005, nell'ultima fiammata di rialzo dei prezzi. Continua a esserlo oggi, anche se il mercato non ha ancora toccato il fondo.

Non è stato sempre così. Nella prima metà del Novecento, ricordano gli storici dell'economia, la casa non era considerata certo come un bene speculativo. Era un bene d'uso, serviva per risolvere il problema dell'alloggio, proprio come un'automobile serve a trasportarci ma non puntiamo ad arricchirci rivendendola dopo qualche anno. Tutto è cambiato nel dopoguerra, per la congiunzione di alcuni fattori storici irripetibili: il baby-boom delle nascite tra il 1945 e il 1965, una crescita economica formidabile, l'alta inflazione provocata dalle crisi energetiche e dalle rivendicazioni salariali degli anni Settanta, una politica fiscale particolarmente generosa verso gli acquirenti di case (negli Usa non c'è limite alla deducibilità degli interessi passivi dall'imposta sul reddito). «L'esperienza delle generazioni che comprarono case tra gli anni 70 e gli anni 90 — dichiara al *New York Times* l'economista Barry Ritholtz — non è la normalità, è stata un'aberrazione. Non si ripeterà più».



A luglio atteso un calo del 20% delle compravendite di case