Casa, compravendite crollate: il mercato è tornato ai livelli del 1985

da Repubblica on-line del 14 marzo 2013:

http://www.repubblica.it/economia/2013/03/14/news/casa_compravendite_crollate_ai_livelli_del_1985-54541157/?ref=twhr&utm_source=dlvr.it&utm_medium=twitter

dal Corriere on-line del 14 marzo 2013:

http://www.corriere.it/economia/13_marzo_14/case-crollo-compravendite-2012_ae6c09c0-8c9b-11e2-ab2c-711cc67f5f67.shtml



Roma, 15/03/2013

I dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle entrate confermano la crisi del mattone: nell'ultimo trimestre 2012 quasi il 30% di contratti in meno rispetto al 2011. In un anno -25,8%. L'anno scorso il valore di scambio delle abitazioni passate di mano è sceso di 26 miliardi a quota 75. Capitale prestato per mutui a picco del 42,8%

ROMA - La crisi economica mette sempre più a repentaglio quello che è sempre stato considerato come un porto sicuro in tempi difficili per la finanza, cioè l'immobiliare. La débacle del "mattone" diventa infatti sempre più profonda: nel quarto trimestre 2012 il volume delle compravendite immobiliari è sceso del 29,6% rispetto allo stesso periodo del 2011, segnando il peggior dato dall'inizio della rilevazione, avviata nel 2004. Lo rivela l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate. Le sole operazioni relative alle abitazioni sono scese del 25,8% su anno, il livello peggiore dal 1985. Nell'intero 2012 le unità immobiliari compravendute sono state 993.339; quasi 330mila in meno rispetto al 2011, in calo del -24,8% su base annua (2012 su 2011).

Nel 2012 complessivamente il valore di scambio delle abitazioni compravendute in Italia è stato stimato pari a 74,6 miliardi, in calo rispetto al 2011 di circa il 26% - che corrisponde a una perdita di oltre 26 miliardi di euro. Il valore medio stimato di un’abitazione compravenduta nel secondo semestre 2012 è pari a circa 167 mila euro; tale valore supera i 220 mila euro al Centro e risulta inferiore ai 120 mila euro nelle Isole. In tutte aree il valore medio di acquisto di un’abitazione è in diminuzione rispetto al precedente semestre.

In tutte le aree il valore medio è in diminuzione rispetto al precedente semestre. Il mercato è crollato ovunque sia nei piccoli comuni che nelle grandi città. Le case vendute nel 2012 sono state 444.018; nel terziario il calo annuale è stato del 26,6%, nel commerciale del 24,7%, nel produttivo del 19,7% e per le pertinenze del 24,4%. In totale nel 2012 le vendite sono state 993.339.

Nelle grandi città (Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze) le transazioni di case sono state 72.488 con un calo del 22,4% su anno. La peggiore è stata Palermo con -26,4%, ma anche le altre mostrano cali sopra il 20%. Fa eccezione Napoli (-0,8%) città nella quale l'andamento è stato condizionato dall'immissione sul mercato di immobili pubblici in piani di dismissione. Nei capoluoghi la media del crollo è stata del 25,1%, nei comuni piccoli del 26,1 per cento.

Per quanto riguarda gli acquisti attraverso mutuo, le cose sono andate anche peggio con un crollo del 38,6% nel giro di un anno (2011-2012). Il capitale complessivamente erogato nel 2012 attraverso i mutui per l'acquisto di un immobile si è ridotto del 42,8% rispetto al 2011. La rata mensile media del mutuo è di 700 euro in termini di valore medio massimale: nel 2012 subisce quindi un incremento di circa il 3%.

(14 marzo 2013)

Case, mercato al collasso
Nel 2012 compravendite in calo del 25,8%

L' Agenzia delle Entrate: «Livello più basso dal 1985»

Diventa sempre più profonda la crisi del 'mattonè, con il mercato immobiliare che alla fine del 2012 si è ridotto quasi di un terzo: le vendite sono crollate del 29,6% nell'ultimo trimestre dell'anno, come mai era accaduto dall'inizio delle serie storiche, cominciate nel 2004. Se si guarda al numero di case passate di mano durante il 2012 si scopre come la cifra sia la più bassa dal 1985.

IL MERCATO - Ecco che il mercato è tornato ai livelli di 27 anni fa, dimezzato rispetto ai picchi del 2006. Anche i prezzi stanno iniziando a flettere, ma in maniera contenuta: gli

italiani preferiscono aspettare piuttosto che cedere abitazioni a un valore 'stracciatò. Insomma solo peggioramenti nel rapporto dell'Osservatorio sull'immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (che ha incorporato l'Agenzia del Territorio). Gli ultimi mesi non hanno fatto altro che aggravare il bilancio sull'intero anno: il 2012 chiude con una caduta del 24,8%, ma tonfi peggiori vengono toccati nel quarto trimestre, tutte discese a doppia cifra: dal residenziale, che segna la perdita più pesante (-30,5%) al terziario (uffici), dal commerciale (negozi) al produttivo (capannoni). Sul congelamento del mercato pesa la stretta creditizia: sempre secondo i dati dell'Osservatorio le compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario nel 2012 sono scese del 38,6%, con il valore in euro dei prestiti caduto ancora più in basso (-42,8%).

I TASSI D'INTERESSE - Intanto sono saliti anche i tassi d'interesse e la rata iniziale del mutuo ormai supera in media i 700 euro. Comprare una casa assomiglia sempre più a un miraggio: il mercato si è prosciugato con la spesa per l'acquisto di un'abitazione in calo del 26%. Tuttavia ancora non si assiste a un tracollo dei prezzi, analizzando le dodici città più grandi per popolazione, nella seconda metà dell'anno a Verona le quotazioni risultano addirittura in rialzo (+0,2%), mentre i ribassi più accentuati vengono registrati per Catania (-4,1%), Genova (-3,5%) e Palermo (-3,4%). Inoltre nei centri storici le diminuzioni sono ancora meno evidenti, sopratutto a Roma (7 mila euro al metro quadro). Qua e là i valori iniziano a incrinarsi ma niente a paragone con il collasso delle vendite. Anzi per i primi mesi del 2013 il portale Immobiliare.it segna un rallentamento nella discesa dei prezzi. Vista la situazione, per i consumatori del Codacons, e per l'associazione di categoria dei proprietari, la Confedilizia, la strada per la ripresa sta nell'abbattimento dell'Imu.

Redazione Online**14 marzo 2013 | 19:56**