Crolla il mercato delle case: il calo sfiora il 20 per cento.



Roma, 20/06/2012

Crolla il mercato delle case: il bene rifugio più caro agli italiani soffre i colpi della crisi come mai prima d'ora. Le vendite del primo trimestre sono diminuite, rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, del 17,8%: ma per il settore residenziale il calo sfiora addirittura il 20 per cento.

Un dato così negativo non era mai stato registrato, almeno a partire dal 2004, da quando cioè sono cominciate le rilevazioni trimestrali. Anche le grandi città, che normalmente sostengono il settore, vedono cali nell'ordine del 20%. E la situazione si annuncia difficile anche per i due trimestri successivi, il secondo e il terzo 2012.
A fare il punto sulle compravendite immobiliari è l'Agenzia del Territorio, che misura il mercato sulla base dei rogiti: ma poich´ le decisioni di acquisto precedono l'atto di qualche mese, per capire che cosa è accaduto «occorre verificare più correttamente le variabili socio-economiche del trimestre precedente», spiega Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Agenzia che, in base alla bozza del Decreto Sviluppo, dovrebbe essere soppressa e accorpata nell'Agenzia delle Entrate: quindi, si preoccupa di assolvere l'Imu dall'accusa di strangolare il mercato. «Non è ravvisabile una correlazione tra i dati di riduzione del mercato immobiliare e l'aumento della tassazione degli

immobili», afferma Guerrieri: la crisi «dipende totalmente dalle condizioni negative della nostra economia, dal contenimento della domanda interna e dall'aumento del costo del denaro per l'acquisto di abitazioni». Ma quanto invece peserà l'Imu sull'atteso calo del secondo e terzo trimestre? Guerrieri insiste: rispetto alla gravità della situazione economica la tassa è solo una piccola parte del problema e comunque verosimilmente non sarà l'elemento che determinerà se acquistare o no.
La pensa diversamente Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: «L'acquisto di una casa oggi è una corsa a ostacoli. É già tanto che più di centomila persone, comunque, abbiano comprato in questi mesi, con tutto quello che succede: la crisi, la rigidità delle banche nel concedere i mutui, la penalizzazione fiscale, con l'Imu sulle seconde case che sta ammazzando l'investimento in immobili. Anzi, noi avevamo rilevato un calo della propensione d'acquisto già dalla fine dello scorso anno. In realtà, la tensione abitativa c'è e rimane forte: almeno 600mila persone comprerebbero casa, ma non possono farlo per l'impossibilità di accedere al mutuo. Oggi, infatti, per ottenerlo servono garanzie molto maggiori che in passato, e comunque non copre più del 60-70% del valore reale dell'immobile. E nella categoria del “vorrei ma non posso” troviamo i giovani che vorrebbero mettere su famiglia, ma anche gli immigrati regolari, i cui acquisti di case negli ultimi anni si sono dimezzati: senza dimenticare gli esodati, che magari avevano fatto conto di utilizzare la liquidazione per la casa e ora devono usarla per vivere. Anche l'alternativa dell'affitto è sempre più difficile: in Francia la legge agevola chi acquista immobli da affittare, qui invece viene penalizzato».
Anche per la Confedilizia «con l'Imu gli effetti sul mercato immobiliare sono disastrosi, soprattutto in riferimento alla totale scomparsa dell'investimento per locare, con i conseguenti effetti sociali che già cominciano a vedersi».
Tanto più che a soffrire della crisi delle compravendite sono tutte le grandi città italiane, che registrano complessivamente un tasso tendenziale pari a -17,9 per cento. Spiccano le forti

flessioni di Palermo (-26,5%), di Genova (-21,8%) e di Firenze (-21,1%).