

Casa, il mercato crolla nei grandi centri

DA MILANO **PIETRO SACCO**

Terminato il ciclo immobiliare più lungo della storia d'Italia, il mercato del mattone si ridimensiona. L'esaurimento naturale del boom, il livello molto elevato raggiunto dai prezzi, i tassi di interesse applicati sui mutui (passati dal 3,5% del 2003 al 5,3% del 2007) sono tra i motivi citati dall'Agenzia del Territorio per spiegare il calo deciso delle compravendite avvenuto nel 2007: -7,1%. Che il dato fosse negativo era atteso dagli operatori, anche perché il 2006 si era concluso con un modesto +1,3%. «Il ciclo immobiliare è evidentemente arrivato alla sua fase conclusiva» recita infatti l'Agenzia del Territorio. Un calo generalizzato, quello dello scorso anno, ma non del tutto omogeneo: più leggero il ridimensionamento del settore residenziale (-4,6%) e di quello commerciale (-4,8%), pesante il tonfo del settore "altro", maxi categoria che comprende dai box auto agli alberghi, passando per i fabbricati per gli istituti di credito. È una

categoria che ha sofferto la complicazione normativa sulle transazioni introdotta col decreto Bersani del 2006. Ma è il settore residenziale a essere al centro dell'attenzione. E in questo senso colpisce il crollo avvenuto in quasi tutte le grandi città rispetto al 2006. A Napoli gli acquisti di case sono diminuiti del 16,2%, a Palermo il calo è stato del 12,4%, Milano ha visto gli scambi diminuire dell'11,8% e Bologna dell'11,4%. Tonfo, ma più leggero di quello degli altri grandi centri, anche a Roma: le transazioni del 2007 sono state l'8,3% in meno rispetto a quelle del 2006. E se negli anni scorsi si assisteva a uno spostamento delle compravendite dalle città maggiori ai comuni minori, nel 2007 si è assistito a un calo importante (-5,8%) anche nei comuni non capoluogo. La contrazione del mercato è uniforme, con cali più sostanziosi nel Sud (-5,2%) e nel Nord (-4,7%) e più contenuti nel Centro (-3,5%). Per ora, però, i prezzi non seguono lo stesso andamento delle compravendite. Vanno invece in direzione contraria: la quotazione media di riferimento delle abitazioni è

pari a 1.557 euro al metro quadro, con una crescita del 2,6% rispetto al semestre precedente e del 5,5% su base annua. Guardando il dato su più anni, si vede come il ritmo dell'aumento sia stato più che sostenuto: la quotazione attuale supera del 27,3% quella del primo semestre del 2004, crescita che sale al 30% nel caso dei comuni capoluogo. Ma il trend di crescita è comunque in frenata, per esempio nei capoluoghi va a un ritmo quasi dimezzato negli ultimi due semestri, e tradizionalmente la discesa dei prezzi arriva dopo quella del numero di compravendite. Non si prevedono però crolli del valore degli immobili, anche perché il mercato dei mutui sembra tenere, nonostante l'effetto-paura per il ciclone dei mutui americani e il rialzo dei tassi di interesse. Secondo il Bollettino statistico della Banca d'Italia, nel quarto trimestre 2007, il primo dopo l'inizio della crisi subprime, le erogazioni per l'acquisto di case in Italia sono salite a 17,784 miliardi di euro complessivi contro i 17,232 miliardi dello stesso periodo del 2006, segnando un leggero aumento, del 3%.

Esaurito il boom: compravendite in calo del 16,2% a Napoli, dell'11,8% a Milano, mentre a Roma -8,3% I prezzi crescono ma allentano il ritmo

