

La ricetta del direttore dell'Agenzia del territorio per portare il settore fuori dalla crisi

Immobiliare, agire su mutui e affitti

Alemanno, compravendite in calo del 14% ma i prezzi tengono

DI ANGELICA RATTI

Agire sul mercato delle locazioni e incentivare i mutui. E' la ricetta del direttore dell'Agenzia del territorio Gabriella Alemanno per rilanciare il settore immobiliare che registra una flessione nelle compravendite del 14% nel terzo trimestre 2008 a conferma del calo del primo semestre dello stesso anno. «Si potrebbe pensare di fare qualcosa sul mercato delle locazioni», ha affermato Gabriella Alemanno a margine del convegno «Il ruolo del settore immobiliare nell'economia: panorama attuale e prospettive future», ieri a Roma. «Inoltre, per incentivare le compravendite», ha continuato, «ritengo che l'unico processo sia favorire i mutui abbassando i tassi di interesse. E tuttavia non mi sembra ci siano le condizioni», ha dichiarato dal suo osservatorio che comunque non è politico. Gabriella Alemanno che si è insediata da pochi mesi alla direzione dell'Agenzia del Territorio ha raccontato di aver trovato «una realtà importante con 10mila persone, distribuite su tutto il territorio nazionale, con servizi informatizzati a disposizione di cittadini e istituzioni di grande valenza sociale, economica e fiscale». Una bella realtà da un punto di vista professionale anche se «purtroppo», ha affermato, «c'è una certa disfunzione tra la componente tecnico professionale che è carente rispetto a quella amministrativa».

Intanto, l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio ha evidenziato che nel 2007 il totale delle compra-

vendite effettuate con l'ausilio di un mutuo è diminuito del 9,5% rispetto al 2006, mentre il calo delle compravendite di abitazione dello stesso periodo si attestava sul 4,6%. «Il capitale erogato per questa parte consistente di prestiti alle famiglie, pari ad un totale di 47,4 miliardi di euro, è conseguentemente diminuito del 9,1%, prosegue lo studio, aggiungendo che il capitale medio prestato per singola unità abitativa, aumentato in linea con l'aumento dei prezzi fino al 2006», si legge nello studio, «nel 2007 registra solo un leggero incremento dello 0,5% e nel 2008, in base ai dati provvisori, si rileva una riduzione pari a quasi l'1%». Lo studio rileva inoltre che i tassi medi iniziali dei mutui ipotecari sono cresciuti tra il 2004 e il 2007 passando dal 3,85% al 5,32%: nei primi tre trimestri del 2008 si registra un ulteriore aumento di 0,9 punti percentuali. Inoltre la durata dei finanziamenti legati al mutuo ipotecario ha subito un rilevante allungamento passando dai 19 anni medi del 2004 ai 23 anni del 2007. L'allungamento si è reso necessario, verosimilmente, per poter mantenere le rate dei mutui ad un livello accettabile «nonostante», ha rilevato il direttore dell'Agenzia, «la prima rata è incrementata mediamente nel 2007 del 27% rispetto al 2004 e, del 13,7% rispetto al 2006. Un aumento della rata iniziale dovuto essenzialmente all'aumento del tasso di interesse». Il fenomeno si spiega, ha ancora sottolineato Gabriella Alemanno con «la difficoltà di accesso al credito che penalizza una parte consistente di potenziali acquirenti con un maggior calo delle compravendite».

Tuttavia, «i prezzi delle case ancora non diminuiscono in modo

significativo, forse perché la casa rimane un bene-rifugio», ha sottolineato la Alemanno, affermando che c'è una certa resistenza da parte di chi possiede una casa a vendere, in attesa del momento giusto per poter trarne profitto. Illustrando i dati dell'osservatorio, Alemanno ha evidenziato in particolare che c'è una «riduzione delle compravendite del settore residenziale di quasi il 14% nel primo semestre 2008, confermata nel terzo trimestre». Dunque, prosegue il trend negativo per le compravendite degli immobili. Dopo la riduzione del 12,3% nel primo semestre dell'anno, l'Agenzia del territorio rende noto che nel terzo trimestre 2008 il calo è stato del 13% nei confronti dello stesso periodo dell'anno scorso. Secondo i dati elaborati dall'Osservatorio del mercato immobiliare è il settore residenziale quello che è stato colpito maggiormente da questa diminuzione delle compravendite, con un -14,1%. Gli altri settori fanno registrare una flessione del 12,2% (terziario -13,3%; commerciale -12,6%; produttivo -3,6%). Nel primo semestre i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 4,3% su base annua e dell'1,4% rispetto al semestre precedente.

Considerando l'indice Istat dei prezzi al consumo, sottolinea l'Agenzia del territorio, cresciuto del 2%, «per la prima volta nell'ultimo decennio il tasso di crescita dei prezzi delle abitazioni è inferiore al tasso di inflazione». La flessione nelle compravendite e il raffreddamento del tasso di crescita dei prezzi hanno portato il valore di mercato complessivo delle transazioni, nel settore residenziale, a subire nel primo semestre dell'anno una riduzione del 10,8% rispetto allo stesso periodo 2007.



Gabriella Alemanno

Tamburini, usare la leva fiscale

C'è credit crunch e serve intervento alla Sarkozy. Se il settore immobiliare entra in crisi trascina in basso tutto il Paese, secondo il presidente di Assoimmobiliare, Gualtiero Tamburini. «E' un dato di fatto che c'è una restrizione del credito, soprattutto sulle grosse operazioni, e le operazioni immobiliari si fanno a credito. Le grandi imprese del settore si sono fermate perchè non sono più aiutate dalla leva finanziaria», ha specificato il presidente di Assoimmobiliare, ieri a margine del convegno «Il ruolo del settore immobiliare nell'economia», organizzato dall'Agenzia del Territorio. «Se non si toglie il meccanismo», ha proseguito Tamburini, «il settore soffrirà in modo piuttosto consistente. In Francia Sarkozy sta intervenendo con agevolazioni di tipo fiscale. Portare un intervento alla francese anche in Italia non sarebbe sbagliato». Durante il convegno, Tamburini ha sottolineato la necessità di evitare che l'immobiliare entri in difficoltà vista la sua incidenza sul Pil del Paese.

