

Prezzi in calo del 20% per le case in periferia

Scenari immobiliari: la flessione durerà fino al 2009. Pesa la difficoltà di accesso ai mutui

TOBIA DE STEFANO

La bolla del mattone sta per scoppiare anche in Italia? Forse in periferia, dove i dati 2008 parlano di una riduzione dei prezzi delle case pari al 9,4%. La stessa percentuale che, stando alle proiezioni di Scenari Immobiliari, dovrebbe ripetersi nel 2009. Insomma, una flessione del 20%, nel giro di appena 24 mesi. Numeri da allarme che si spiegano in parte guardando la serie storica del rapporto dei prezzi tra il centro e l'hinterland cittadino.

«In media - spiega il presidente di Scenari, Mario Breglia, la proporzione delle quotazioni tra centro e periferia è di 10 a 3. Negli ultimi anni questo rapporto è stato completamente stravolto con il peso di una casa nell'hinterland arrivato a 6-7 rispetto al 10 della città». Insomma il calo del 20% andrebbe a compensare l'anomalia del recente passato.

Ma non è il solo motivo. Nella riduzione dei prezzi, elaborata dall'istituto indipendente di ricerche, pesa anche il calo della domanda e la stretta creditizia. Due risvolti della stessa medaglia. Negli ultimi 12 mesi, infatti, l'acquisto di alloggi degli immigrati si è ridotto di circa un quarto e l'accesso a un mutuo, soprattutto per i giovani, è diventato sempre più difficile (-20 per cento nel 2008). Tanto per capirsi, il dato complessivo nazionale vede il residenziale in calo del 13% rispetto al 2007, mentre il mercato degli immigrati ha perso il 22,5%.

Ma come si spiega? I prezzi in discesa dovrebbero avvantaggiare la caccia alla casa dei quattro milioni di immigrati regolari che vivono in Italia. E invece, dopo quattro anni di corsa sfrenata all'acquisto, il mercato è praticamente crollato.

Due sono le principali motivazioni. Da un lato la stretta delle banche sull'erogazione di prestiti immobiliari e dall'altro la crisi economica che inevitabilmente va a impattare sulle fasce più deboli della po-

polazione, immigrati in primis.

«Se, da un lato, - si legge nel rapporto - la possibilità di spesa di un immigrato è scesa del 7,3 per cento, attestandosi intorno ai 115mila euro, dall'altro aumenta il capitale di partenza necessario per acquistare casa». «Il rischio - conclude Breglia - è di trovarsi davanti a una vera e propria emergenza abitativa per le fasce deboli che non possono attendere i lunghi tempi previsti dai programmi di social housing».

Anche perché, nonostante un incremento dell'offerta del 15%, i canoni degli affitti sono rimasti stabili e quindi inaccessibili per la maggior parte delle famiglie.

I VALORI DELLE ABITAZIONI

Variazione % 2008-2007 al mese di ottobre

Media Italia	1,5
Grandi città	-3,5
Centro	0,5
Semicentro	-4,6
Periferia	-9,4
Altri capoluoghi	2,0
Piccoli centri	1,6



Fonte: Rapporto Mercato Immobiliare Toscana 2008 P&G/L

