

26 giugno 2008

Casa, frenano gli acquisti: tutta colpa di prezzi e tassi

di **Donata Marrazzo**

Diminuiscono le famiglie che comprano casa: tutta colpa dei costi elevati e della crescita dei tassi di interesse. L'indagine di Tecnoborsa, che monitorizza dal 2000 le scelte, le motivazioni e gli orientamenti degli italiani rispetto al mercato immobiliare, evidenzia forti segnali di crisi, confermati dal sensibile calo delle transazioni che dal 2006 registrano una flessione pari al 4,6% per il settore residenziale, proprio quello che riguarda più da vicino le famiglie italiane. Aumentano i costi degli appartamenti, crescono i tassi di interesse, diminuiscono le intenzioni d'acquisto: si compra un immobile solo per necessità. Entro il biennio 2008-2009, secondo l'indagine curata dal Centro studi sull'economia immobiliare solo il 9,1% delle famiglie prevede di effettuare un acquisto immobiliare; lo ha già fatto il 4,2% del campione intervistato e solo lo 0,1% ha tentato una transazione che non ha dato buon esito.

Chi compra lo fa per intestarsi l'abitazione in cui vive (il 61,2%) o per destinarla a parenti prossimi (18,8%). Solo una piccola percentuale acquista una casa per le vacanze (11,8%) e in pochi lo fanno per investimento (5,9 per cento). Ma con quale criterio gli italiani scelgono il proprio immobile? Il requisito principale è il prezzo. Poi il comfort e le rifiniture, le dimensioni adeguate alle esigenze della famiglia, la vicinanza al posto di lavoro, la rete dei trasporti pubblici, l'ubicazione in zona centrale, tranquillità e silenzio e presenza di aree verdi. Poco influiscono la vicinanza ai parenti, di aree commerciali, la facilità di parcheggio e l'ubicazione in zona periferica. «Le famiglie italiane pur di spendere meno sono disposte ad accontentarsi di soluzioni meno soddisfacenti – afferma Valter Giammaria, presidente di Tecnoborsa - Il 70% è comunque molto soddisfatto del bene acquistato, ma nelle indagini precedenti lo era il 90 per cento».

Sono aumentate le famiglie che hanno venduto l'abitazione principale o la casa acquistata per parenti prossimi o per investimento. Tra i motivi che hanno determinato le famiglie alla vendita c'è l'acquisto di un'altra abitazione principale e il bisogno di liquidità (31,3%). Il 58,3% dei compratori ha fatto ricorso ad un finanziamento o a mutuo. Rispetto al biennio precedente si è registrata una forte crescita dei mutui che coprono oltre l'80% del prezzo dell'immobile acquistato (+11,2%), mentre vi è stato solo un leggero incremento per quelli compresi tra il 61% e l'80% del prezzo del bene; sono calati quelli che finanziano dal 21% al 40% e si è registrata una diminuzione abbastanza sensibile di quelli tra il 41% e il 60% del prezzo del bene.

Il mercato delle locazioni rileva un leggero aumento delle famiglie che hanno preso in affitto un'abitazione, mentre è in leggero calo il campione che ha dato in affitto un'abitazione. Si è rilevato che la domanda supera l'offerta di 2 punti, mentre nell'indagine precedente la differenza era di soli 0,7 punti e nel 2004 il gap era addirittura negativo, ossia l'offerta superava la domanda.

26 giugno 2008