

Studio Bankitalia sui prezzi delle case: in 7 anni crescita del 65% - Aumenti più forti nelle grandi città Roma batte Milano con 4.353 euro al metro quadro

ROMA

L'indice dei prezzi delle case in Italia è aumentato del 65,3% tra il 2000 e il 2007. Se le transazioni immobiliari fossero state incluse nel paniere dei prezzi al consumo, avrebbero "contribuito" con uno 0,3% annuo aggiuntivo al tasso d'inflazione nello stesso periodo. Sono queste le principali conclusioni di un lavoro pubblicato nella collana Studi e Ricerche della Banca d'Italia in cui tre economisti del Servizio studi di via Nazionale (Salvatore Muzzicato, Roberto Sabbatini e Francesco Zollino) hanno elaborato un nuovo indice dei prezzi delle abitazioni.

L'andamento del mercato degli immobili sta diventando sempre più importanti per la politica economica e, dopo le

recenti innovazioni nel settore dei mutui e delle cartolarizzazioni, anche per la politica monetaria. I proprietari di case sono infatti sempre più numerosi (in Italia, in particolare, il 72%). La spesa per far fronte ai mutui incide in misura crescente sul reddito disponibile delle famiglie. Infine il ciclo immobiliare è caratterizzato da prolungate fasi di forte crescita dei prezzi seguite da brusche cadute.

In molti Paesi mancano indicatori ufficiali e i dati raccolti da centri di ricerca pubblici e privati sono basati su metodologie diverse. Le banche centrali dell'Euroarea collaborano dal 2000 per la definizione di un indice medio che viene regolarmente diffuso. Ora la

Banca d'Italia ne ha messo a punto uno nuovo fondato sui

dati pubblicati dalla rivista Il consulente immobiliare, che permette di risalire a metà degli anni 60 con la serie storica e offre un'ampia disaggregazione geografica.

Il ciclo attuale, secondo gli autori, è cominciato alla fine del 1992, con una fase di calo dei prezzi che è andata avanti fino alla metà del 1999. Poi l'Unione monetaria, la diminuzione del costo del denaro e il recupero di potere d'acquisto delle famiglie hanno innescato un'ondata di rialzi che ha cominciato ad attenuarsi solo alla fine del 2006. Dal "minimo" del 1999, i prezzi delle abitazioni sono aumentati del 7% l'anno in termini reali nei capoluoghi di provincia, la metà negli altri Comuni. Per l'Italia nel complesso l'incremento è stato del 5% annuo.

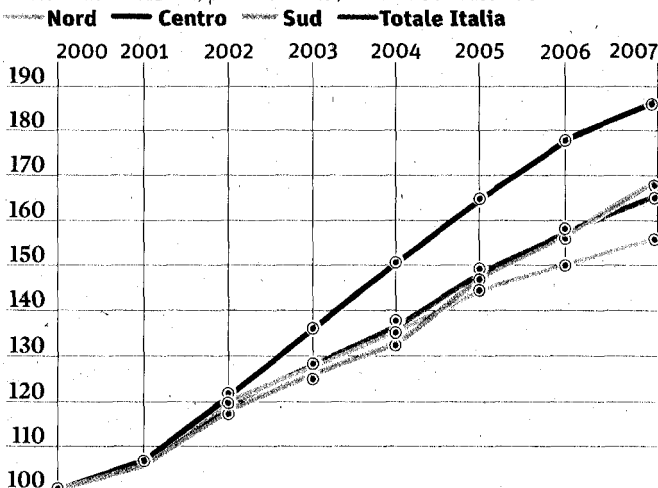
Dai dati emerge che gli aumenti sono stati maggiori nelle cinque città principali e, considerando le macroregioni, nel Sud e nelle Isole. Roma (4,353) e Milano (3,470) sono in testa alla classifica dei prezzi attuali per metro quadrato.

Che cosa succederebbe all'inflazione se i prezzi delle transazioni immobiliari fossero inclusi nell'indice complessivo dei prezzi al consumo? Stimando che il peso delle compravendite di case sia compreso tra il 4 e il 5,5% del paniere dei consumi delle famiglie e applicando il nuovo indicatore dei prezzi, gli esperti della Banca d'Italia sono arrivati alla conclusione che l'impatto sarebbe stato pari a uno 0,3% annuo. Un risultato in linea con quelli già ottenuti in altri Paesi dell'Euroarea.

O.C.

Il prezzo del mattone

Costo delle abitazioni, prezzi correnti, anno 2000=base 100



Fonte: Banca d'Italia, Il consulente Immobiliare e Istat

