

C'è ancora fiducia nel mattone, ma gli investimenti sono diversificati

Case: cala la domanda d'acquisto mentre aumenta quella degli affitti

di ANTONELLO AMBRUOSI

Le famiglie che comprano casa diminuiscono, a causa dei costi elevati e della crescita dei tassi dei mutui, anche se rimane inalterato l'amore e la fiducia nel mattone. È stabile, infatti, il numero di coloro che investono in immobili, anche se diversificano gli acquisti tra negozi, capannoni e uffici, tenendo quindi conto di una serie di fattori che influenzano le compere. A partire dallo sviluppo economico del Paese, ma non solo. Si pensi, ad esempio, agli uffici nelle città più grandi: cominciano ad acquistare valore quelli nelle periferie, in passato considerati di serie inferiore, per la decisione di società e studi professionali di abbandonare le zone più centrali intasate da traffico e prive di parcheggi. Allo stesso tempo i locali commerciali nelle zone centrali acquistano valore, mentre quelli nelle strade meno battute vengono trasformati in abitazioni per recuperare un valore perso da quando i commercianti al dettaglio chiudono l'attività schiacciati dalla concorrenza della grande distribuzione (e dalla necessità dei consumatori di puntare al massimo risparmio, a costo di rinunciare alle buone maniere del fornitore di fiducia).

Tutto questo emerge da un'indagine di Tecnoborsa, che monitorizza dal 2000 il comportamento degli italiani rispetto al mercato immobiliare. Il segnale di crisi viene confermato 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. Un -4,6%, comunque, prevedibile e non impressionante: prima o poi si doveva assistere alla riduzione delle vendite dopo una crescita continua (e anomala per volume) durata dieci anni.

Così, si compra 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; mentre lo ha già fatto il 4,2% del campione intervistato. Chi compra lo fa per intestarsi l'abitazione in cui vive e togliersi da dosso il peso della pigione (il 61,2%) o per destinarla al figlio/a che mette su famiglia (18,8%). Solo una piccola percentuale acquista una casa per le vacanze (11,8%), percentuale tutto sommato poco impressionante rispetto a quel-

la che indica gli acquisti per investimento (solo il 5,9 per cento). È proprio su quest'ultima voce che si dovrebbe intervenire per rimettere in moto il mercato immobiliare e, quindi, le sorti dell'edilizia abitativa. Una percentuale ridotta col passare degli anni a causa della politica della casa che ha penalizzato la proprietà e, indirettamente, gli inquilini. Un'inversione potrebbe essere avviata con l'abolizione dell'Ici sulla prima casa, ma ancora di più si potrebbe fare con la tassazione secca (il 20%?) sul reddito da fitto. Potrebbe mettere nuove case nel mercato degli affitti e, probabilmente, a pigioni ragionevoli.

E soprattutto il prezzo a determinare l'acquisto di un immobile influenzato anche da comfort e rifiniture, dimensione adeguate alle esigenze della famiglia, vicinanza al posto di lavoro, rete dei trasporti pubblici, 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 (quindi lo spostamento nell'hinterland n.d.r.) - afferma Valter Giammaria, presidente di Tecnoborsa - Il 70% è comunque molto soddisfatto del bene acquistato, ma nelle indagini precedenti lo era il 90%".

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%).

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. Un andamento che conferma l'impossibilità ad acquistare e la scarsa convenienza a cedere in fitto.

