

AUDIZIONE ALLA CAMERA SUL MERCATO IMMOBILIARE

Il mattone riprende la marcia

DI TERESA CAMPO

Un mercato immobiliare italiano tutto sommato in salute quello descritto ieri alla commissione Ambiente e Lavori Pubblici della Camera dai principali osservatori del settore, dall'Agenzia del Territorio a Nomisma, dal Censis al Cresme e a Tecnoborsa. Crisi (quasi) alle spalle, quota di proprietari di casa altissima, quasi 40 i miliardi generati dall'imposizione immobiliare. Unico neo, i mutui, con potenziali sofferenze per 9,3 miliardi. Il momento più acuto della crisi del mattone residenziale «si può ritenere superato», ha dichiarato infatti Gabriella Alemanno, direttore dell'Agenzia del Territorio, nel corso dell'audizione alla Camera. «Sebbene il secondo trimestre 2009 veda ancora un forte calo delle transazioni (-13%), la variazione è indubbiamente più contenuta che nei due precedenti trimestri e il trend sembra confermato anche dai dati provvisori sul terzo. Anche i prezzi, contrariamente alle attese e alle indicazioni delle agenzie immobiliari, sono rimasti sostanzialmente stabili, una flessione di solo lo 0,5% nei primi mesi del 2009 rispetto al semestre precedente». Le conseguenze della crisi, comunque, si fanno ancora sentire: a fine anno, le compravendite si attesteranno intorno alle 595 mila transazioni, in calo del 13,5% rispetto al 2008». Un dato che sommato al -15% del 2008 sul 2007, riporta il mercato ai livelli del '98, superiore comunque del 23% rispetto ai minimi del 1996». La flessione delle transazioni, specie nei capoluoghi, era iniziata però ben prima che esplodesse la crisi economica mondiale «perché era fisiologica alla luce dei prezzi elevati e dei

tassi di interesse raddoppiati rispetto al 2005». La crisi ha dunque solo acuito la contrazione che il mercato stava già sperimentando. La rapidità della discesa è correlata alla drastica caduta della domanda, riconducibile sia a problemi connessi all'accesso al credito da parte delle famiglie, sia, soprattutto, alla riduzione dei livelli di reddito e a maggiore cautela nella spesa. A oggi il patrimonio immobiliare è costituito da 32 milioni di unità abitative, 3,7 miliardi di metri quadrati (62,1 metri quadri a persona) e 5.700 miliardi di euro ai valori del 2008. L'abitazione media è di 114 metri quadri e vale 178 mila euro, 1.560 euro al metro. In termini di gettito fiscale nel 2008 il mattone ha reso 39,8 miliardi di euro, di cui 34,1 miliardi correlati ai valori o ai redditi degli immobili e costituiti da Ici per il 21% (dal 2008 -27% dopo l'abolizione dell'Ici prima casa), Iva 20%, Irpef 20%, imposta di registro 12%, Tarsu 11%, imposta ipotecaria e catastale 9%. La cifra è però destinata a salire visto che l'Agenzia del Territorio ha individuato 1,5 milioni di immobili non presenti nel catasto urbano (tra i non dichiarati e quelli, 871 mila, che hanno perso i requisiti di ruralità), con un aumento della base imponibile di 69 milioni. Il quadro tracciato alla Camera non poteva però trascurare il nodo mutui. Secondo Nomisma sono 120 mila le famiglie che potrebbero beneficiare della moratoria dei mutui chi è in difficoltà varata dall'Abi per un ammontare di potenziali sofferenze di 9,3 miliardi, oltre ai 5,4 miliardi già oggi computati. In 10 anni gli affitti sono aumentati di oltre il 60%, mentre i redditi non sono andati oltre il 25% di incremento. Da qui le difficoltà dei 4 milioni di famiglie in affitto per far fronte al canone spesso diventato insostenibile. Quanto al mercato, per i principali gruppi bancari, nel primo semestre l'erogato è sceso del 20%. (riproduzione riservata)

