

Immobili, il grande freddo

Compravendite diminuite del 15,1% nel 2008

DI CARLO ARCARI

Duemilaotto: l'anno del grande freddo immobiliare. La frenata immobiliare è appena cominciata e la fase di decrescita dell'espansione più lunga della storia del settore iniziata nel 1992 non finirà tanto presto. Il punto sull'andamento del mercato immobiliare (quotazioni, compravendite, fatturato) che nel 2008 è ancora calato del 15,1% a livello nazionale. A Roma e Milano -13,6% e -13,1%, peggio nelle due province. Ma, soprattutto sulle dinamiche gli operatori del settore si troveranno a fronteggiare nei prossimi anni, è stato fatto ieri all'Eire, il salone dell'immobiliare da ieri a venerdì alla Fiera di Milano-Rho, dall'Agenzia del Territorio che ha presentato il nuovo Rapporto Immobiliare2009 sul settore residenziale.

Alla tavola rotonda intitolata significativamente «2008, l'anno della frenata», hanno partecipato Gabriella Alemanno, direttore dell'Agenzia del territorio, Gianni Guerrieri direttore centrale dell'Osservatorio mercato immobiliare, Francesco Zollino dell'Ufficio studi della Banca d'Italia e Lorenzo Bellicini, direttore tecnico del Cresme.

«L'andamento del mercato e dei suoi valori è molto importante e viene seguito con attenzione dal governo per la sua rilevanza fiscale», ha sottolineato Gabriel-

la Alemanno, «Il gettito prodotto dall'imposizione immobiliare è pari a 39,8 miliardi di euro, ma in questo settore esistono ancora zone opache sulle quali l'agenzia è impegnata a fare chiarezza per allargare la base imponibile. Quest'anno l'attività di controllo sullo stock ha portato ad accertare l'esistenza di 1,5 milioni di immobili non dichiarati al catasto e altre operazioni di riclassamento che hanno portato ad accertare 619milioni di euro di tributi».

I dati del mercato indicano

che a crollare sono non tanto i prezzi che ancora tengono, ma il numero delle compravendite che è passato in cinque semestri da 845mila del picco toccato a metà 2006 a 687mila di fine 2008. «Questo più di quello dei prezzi è un indicatore di debolezza preoccupante perché il totale degli investimenti immobiliari sul Pil incide per il 4,4%. Nel primo trimestre dell'anno, inoltre, le transazioni sono calate ancora del 18,7% sul 2008», ha osservato Francesco Zollino che ha così spiegato l'aumento di interesse della Banca d'Italia per il settore immobiliare, «Il peso dei mutui ipotecari sul reddito disponibile degli acquirenti è raddoppiato in dieci anni arrivando al 60% ma le banche e le famiglie si sono finora comportate con grande prudenza. Noi prevediamo che tra due anni il mercato potrebbe dare segni di ripresa».

Più pessimista è la visione del Cresme. «Questa non è una frenata recente», ha affermato Lorenzo Bellicini, «rispetto al massimo del 2006 il calo delle compravendite è stato del 35% mentre la crisi Usa ha prodotto un calo del 40%. Non siamo così distanti dunque. La domanda è torneremo ai livelli del 2006 o dovremo attenderci altri crolli e soprattutto che domanda immobiliare uscirà dalla crisi? Il boom demografico degli anni 2000 è finito e dobbiamo attenderci per il 2011 la metà di nuove famiglie rispetto alle 300mila e oltre di dieci anni fa. Soprattutto a influenzare la domanda e il mercato sarà il Piano casa del governo che interessa l'80% delle abitazioni e il 35% della popolazione. Se solo il 10% dei proprietari ne approfitterà ci sarà un investimento di 60 miliardi di euro e un rimbalzo sul mercato delle compravendite dall'attuale -18% al +37%. Ma si tratta di un rimbalzo drogato che durerà solo un paio d'anni e al quale seguirà un calo del 30% strutturale che potrebbe allungare i tempi della crisi».

