

La casa è senza mercato Nel 2013 calo del 9,2%

*Si torna ai livelli del 1985. Giù i prezzi
Solo Milano e Bologna in controtendenza*

GIUSEPPE MATARAZZO
MILANO

È ancora un anno nero per il mercato immobiliare italiano. Il settore, nonostante il calo dei prezzi, non riesce a riprendersi. Ma siamo probabilmente di fronte al punto più basso della parabola. A un livello sotto il quale è difficile scendere. Nel 2013 il mercato perde l'8,9% rispetto all'anno precedente (nel 2012 il calo era stato del -24,8%): le compravendite immobiliari si sono attestate 904.960, 88mila in meno rispetto al 2012. Per le sole abitazioni il calo è stato del 9,2% a 403.124 unità. In termini di valore il calo è del 10,7% a 66,8 miliardi. I dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare illustrati ieri all'Agenzia delle entrate evidenziano la compressione del mercato, ridotto a una quota inferiore a quella del 1985. Se si considera che nel 2012 il calo era stato del 24,8%, l'Omi parla di rallentamento della caduta, con un trend che si attenua ancora nell'ultimo trimestre: -7,5%. Ma il calo pesa. Anche perché si tratta di una flessione marcata in un settore già fortemente in crisi. Il vicedirettore dell'Agenzia delle Entrate, Gabriella Ale-

**L'immobiliare si è
compresso ancora, ma non
c'è il crollo del 2012
(-25%). Il peso dei mutui
sulle compravendite
Spiragli per il 2014**

manno, apre qualche spiraglio e osserva come i dati di fine anno «risentono dello spostamento di parte dei rogiti degli ultimi mesi del 2013 ai primi mesi 2014 per sfruttare la più conveniente imposta di registro». Tenendo conto di questo fenomeno il quarto trimestre 2013 limiterebbe le perdite a -5,3%. A dimostrare più capacità di tenuta sono le maggiori città in cui le transazioni sono calate del 5,5% su base annua. Con due importanti eccezioni: Milano e Bologna, le uniche città che registrano segno positivo, rispettivamente con rialzi del 3,4% e dell'1,5% nel 2013. Di contro le città che presentano una riduzione più marcata sono Napoli e Genova che segnano rispettivamente un

-15,2% e un -10,3%, seguite da Torino (-8,2%), Roma (-7,3%), Palermo (-7%) e Firenze (-2,3%).

Non ha contribuito a risollevarlo il mercato delle case neanche l'ulteriore discesa dei prezzi nel secondo semestre 2013: le flessioni maggiori sono Torino (-4%), Genova (-3,8%) e Napoli (-3,1%) mentre le più lievi sono a Verona (-0,2%), Venezia (-0,4%) e Milano (-0,5%). Il valore medio stimato di un'abitazione in compravendita nel secondo semestre 2013 è pari a circa 164mila euro, 3mila euro in meno rispetto allo stesso trimestre 2012 (-1,8%). Il vero problema per chi deve acquistare resta il capitale. E il mutuo ovviamente. Che arriva a singhiozzo. Così le abitazioni acquistate con mutuo ipotecario sono diminuite nel 2013 del 7,7% e complessivamente i mutui hanno raggiunto un valore di 17,5 miliardi di euro (il 10,6% più basso sul 2012), con il capitale medio prestato per unità abitativa in calo a 122mila euro (-4%). A poco vale, forse, che il tasso di interesse medio sia sceso al 3,94% (-0,31%) e la rata media sia calata a 682 euro (era 720 nel 2012). La casa aspetta tempi migliori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mercato della casa

Compravendite immobiliari,
variazione % 2013/2012



Fonte: Agenzia delle Entrate

ANSA e ammetri



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.