

Case, crollano i prezzi -10,4% in quattro anni pesano crisi e tasse

Nei primi tre mesi del 2014 giù del 4,6% Segnali di ripresa sul fronte dei mutui

ROBERTO MANIA

ROMA. Continua il crollo dei prezzi delle case. Nel primo trimestre di quest'anno — secondo la stima preliminare dell'Istat — i prezzi delle abitazioni sono scesi dello 0,7 per cento rispetto al trimestre precedente e del 4,6 per cento in relazione allo stesso periodo del 2013. Ma è in quattro anni che si è accumulato il tracollo del valore delle abitazioni in vendita, in particolare di quelle esistenti: -10,4 per cento. Una vera deflazione applicata all'edilizia, se una cosa del genere si potesse sostenere.

Dalle rilevazioni dell'Istat arrivano tuttavia segnali che indicano un'attenuazione della caduta. Diversamente da tutti i trimestri del 2013, ora la discesa dei prezzi interessa prevalentemente le case già esistenti e non anche quelle di nuova costruzione. I prezzi di queste ultime, infatti, sono diminuiti solo dello 0,1 per cento in termini congiunturali, cioè trimestre su

trimestre, contro il -0,8 per cento di quelle vecchie.

Spiragli, forse, per una lieve inversione di tendenza. Molto dipenderà dall'andamento complessivo di tutta l'economia nei prossimi mesi. D'altra parte lo stesso Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aveva rilevato all'inizio dell'anno un aumento delle transazioni sul residenziale di oltre il 4 per cento. Un rialzo spinto — secondo alcune interpretazioni — dallo slittamento al 2014 di una parte dei rogiti per sfruttare la più conveniente imposta di registro. Dunque avrebbe giocato un ruolo importante un fattore tecnico "stagionale". Lettura non del tutto convincente. Perché i mutui si muovono in parallelo al mercato delle compravendite immobiliari. E, secondo l'ultimo dato della Banca d'Italia, nel primo trimestre del 2014, si è registrato un incremento del 9,3 per cento dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2013. Quasi un cambio di rotta, visto che dal

2007 al 2013 (gli anni della Grande Crisi) la caduta dei mutui è stata vertiginosa, pari al 65,7 per cento.

Secondo Via Nazionale questo miglioramento riflette «sia un allentamento delle condizioni di offerta in seguito alla riduzione dei costi di provvista e all'aumento della pressione concorrenziale da parte di altre banche e istituzioni finanziarie, sia una ripresa della domanda principalmente dovuta a prospettive meno negative riguardo l'evoluzione dell'attività economica». Certo se il Pil, cioè la ricchezza nazionale, dovesse riprecipitare, come appare possibile, in area negativa anche nel prossimo trimestre (l'Istat stima un dato compreso nella forchetta -0,1 per cento/+0,3 per cento), lo scenario potrebbe cambiare annullando le prospettive di una lenta fuoriuscita dalla crisi. Saremmo, in quel caso, tecnicamente di nuovo in recessione visto che il primo trimestre di quest'anno ha segnato un -0,1 per cento del Pil.

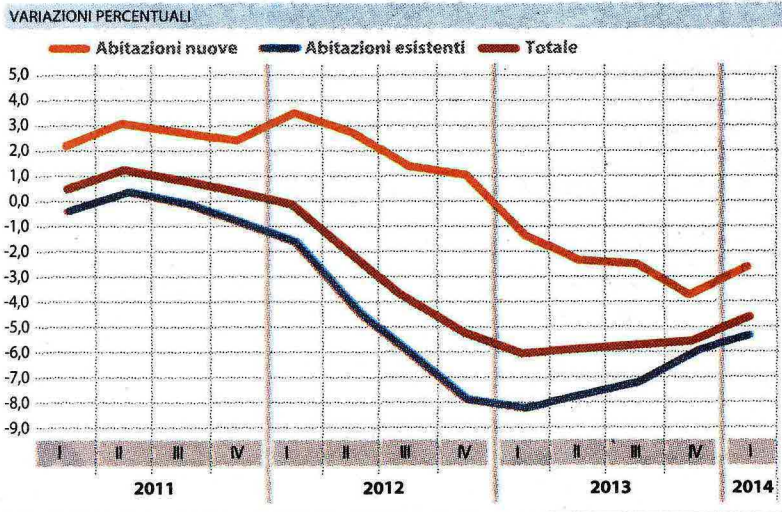
Sul mercato immobiliare ha — va da sé — pesato la recessione, la sua estensione e anche la sua durata. Il mercato si è congelato, si sono persi centinaia di migliaia di posti di lavoro. Ma a bloccare la propensione all'acquisto di case (vecchie e nuove) non può non aver avuto un suo ruolo il fattore fiscale, per l'inasprirsi del prelievo ma anche, per lunghi periodi, per l'incertezza delle decisioni politiche. Negli ultimi anni si è passati dall'Ici all'Imu fino alla Tasi. L'effetto è stato un aumento della tassazione sulla casa, in particolare sulle seconde abitazioni, settore nel quale le compravendite si sono praticamente azzerate. Così dai 9 miliardi circa di gettito Ici del 2011, si è passati a un prelievo nel 2014 — secondo l'Ance, l'associazione dei costruttori — di 27 miliardi (+300 per cento), frutto della somma tra Imu e Tasi. Dice il presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti: «Anziché mettere la patrimoniale sui capitali, è stata messa sulla casa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'imposizione sul mattone è passata da 9 a 27 miliardi dal 2011 a oggi

Le compravendite delle seconde abitazioni si sono praticamente ridotte a zero

Così il mercato dal 2011 a oggi



MATTONE IN CADUTA
La frenata delle compravendite è stata confermata anche dai dati dei primi tre mesi di quest'anno

Inumeri

-15%

ABITAZIONI ESISTENTI
Il prezzo delle abitazioni esistenti è sceso del 15% in quattro anni

+0,8%

ABITAZIONI NUOVE
Il prezzo delle case nuove ha avuto in quattro anni un rialzo dello 0,8%

+9,3%

MUTUI
Nel primo trimestre c'è stato un aumento del 9,3% delle richieste di mutuo

114 mila

IMPORTO
L'importo medio di un mutuo per la casa è sceso a 114 mila euro



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.