

L'Agenzia delle Entrate | prestiti per l'acquisto in calo del 38%. A Palermo la caduta peggiore. Unico segno positivo a Napoli

Mutui giù, vendite di case come nell'85

In un anno transazioni crollate del 26%. La rata media è di 700 euro

ROMA — Non sappiamo se sia felice oppure no (probabilmente no) ma la decrescita è già una solida realtà. Almeno per il mercato immobiliare, in calo da tempo e ormai tornato ai livelli di 30 anni fa. Nel 2012 le abitazioni vendute in Italia sono state 444 mila, appena 14 mila in più rispetto al 1985 quando, tanto per avere un'idea di quante ere geologiche siano passate, Reagan e Gorbaciov si incontravano per la prima volta, Microsoft lanciava Windows 1, e miss Italia veniva presentata da Amanda Lear.

Il crollo non riguarda solo il mercato delle case ma l'intero settore immobiliare, dai capannoni ai garage, dai negozi agli uffici. In tutto il 2012 le compravendite totali si sono fermate sotto il milione (993.339) con una diminuzione del 24,8% rispetto all'anno precedente secondo l'Osservatorio sul mercato immobi-

liare dell'Agenzia delle Entrate. E la tendenza sta peggiorando ancora perché, se abbassiamo la lente d'ingrandimento sull'ultimo trimestre, viene fuori che la flessione è ancora più marcata, il 29,6%.

Il crollo del numero delle compravendite trascina verso il basso tutti gli altri indicatori del mercato. Calano (tra lo 0,4% di Venezia e il 4,1% di Catania) le quotazioni delle case con l'unica eccezione di Verona, almeno tra le 12 grandi città considerate dall'Osservatorio. Diminuiscono di parecchio, del 38,6%, le case acquistate con un mutuo anche perché la rata iniziale continua a crescere, più 3% nel 2012, superando i 700 euro come valore medio. Scendono anche i trasferimenti della nuda proprietà, per i quali una ricerca aveva parlato di un vero e proprio boom specie per gli anziani in difficoltà con l'Imu. Sarà, ma i dati del-

l'Agenzia delle Entrate fotografano un calo del 23,4%, in linea con la tendenza generale.

Per cercare qualche segnale in controtendenza bisogna armarsi di pazienza e lanternino. Nell'ultimo trimestre del 2012 il numero delle compravendite è salito del 19,1% a Napoli. Un risultato che non è riuscito a mettere il segno più davanti al bilancio annuale ma che in ogni caso sorprende. C'è una spiegazione, però: nel 2012 il Comune di Napoli ha avviato un piano di dismissione degli immobili pubblici che proprio negli ultimi mesi dell'anno ha cominciato a dare i suoi frutti. Un mercato in qualche modo «drogato», dunque, e nessun segnale di una vera ripresa.

Un'altra piccola luce si intravede nelle tabelle di Immobiliare.it, organizzazione che non ha il timbro dell'ufficialità come l'Agenzia

delle Entrate, ma è pur sempre il leader nel settore degli annunci di vendita e affitto. Dicono le loro statistiche che nei primi due mesi del 2013 i prezzi sono scesi ancora ma un po' meno rispetto al passato. Forse è il segnale che stiamo toccando il fondo e più in giù non si può andare, forse solo una variazione non significativa.

In ogni caso se il mercato è in difficoltà, l'edilizia continua ad essere indicata come uno dei settori strategici per far ripartire l'economia. Il come lo spiega Assoimmobiliare, l'associazione dell'industria immobiliare: «L'ammodernamento delle strutture esistenti in modo ecosostenibile e senza ulteriore consumo del suolo deve essere la via italiana per la ripresa».

Lorenzo Salvia
lsalvia@corriere.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il crollo dell'immobiliare in Italia

Per tipologia	Compravendite	Variazione sul 2011
Residenziale	444.018	-25,8%
Terziario	10.624	-26,6%
Commerciale	26.281	-24,7%
Produttivo	10.020	-19,7%
Pertinenze	360.676	-24,4%
Altro	141.719	-23,1%
TOTALE	993.339	-24,8%

Fonte: Agenzia delle Entrate

Per città

	Compravendite	Variazione sul 2011
Roma	25.693	-23,6%
Milano	14.645	-23,7%
Torino	9.356	-22,3%
Genova	5.176	-26,1%
Napoli	6.584	-0,8%
Palermo	4.019	-26,4%
Bologna	3.593	-25,0%
Firenze	3.422	-25,8%
TOTALE	72.488	-22,4%

D'ARCO

Immobili

Assoimmobiliare: puntare sull'ammodernamento delle strutture esistenti

Agenzia delle Entrate

Crollano le vendite delle case «Come nell'85»

di LORENZO SALVIA

A PAGINA 37

Il dossier**Vendite dimezzate
rispetto al record**

1 Le abitazioni vendute in Italia in tutto il 2012 sono state 444 mila, appena 14 mila in più rispetto al 1985. Il record nel 1986, quando erano state 869 mila

**Prezzi giù ovunque
Verona l'eccezione**

2 I prezzi sono diminuiti in tutte le dodici città considerate con l'eccezione di Verona. Calo minimo a Venezia, 0,4%, massimo a Catania, 4,1%.

**Meno prestiti
e condizioni peggiori**

3 Crollano del 38,6% le compravendite realizzate con un mutuo. Continua a salire, invece, la rata iniziale che in media supera i 700 euro

**Nei piccoli comuni
frenata più forte**

4 Scendono del 23,4% le abitazioni trasferite per la sola nuda proprietà. La flessione è più forte nei comuni piccoli dove arriva in media al 32,6%

