

## I nuovi dati

Case, prezzi giù del 4,6 per cento  
Vendite crollate

di V. SANTARPIA

A PAGINA 29 **Pagliuca****I dati Istat** Sforza Fogliani (Confedilizia): il settore immobiliare è in fin di vita, bisogna rivedere l'Imu

## Case invendute, prezzi giù del 4,6%

Si salvano le abitazioni nuove (+0,8%), le vecchie in calo del 6,9%

ROMA — Sempre più giù i prezzi delle case: negli ultimi tre mesi del 2012 sono crollati del 4,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, e dell'1,5% rispetto al trimestre precedente. Una flessione - rileva l'Istat nel fornire le sue stime preliminari sul mercato immobiliare - su cui pesano in larga misura i prezzi delle case esistenti, che crollano del 6,9%, il sesto calo consecutivo dopo il -6% del terzo trimestre, mentre resistono ancora (+0,8%) quelli delle abitazioni nuove, che pure stanno rallentando trimestre dopo trimestre la propria crescita.

Il punto è che ormai le compravendite, sotto l'effetto della crisi, stanno crollando: -25,8%, come registra l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate. Una debacle degli scambi che sono tornati ai livelli di metà anni Ottanta e che trascina i prezzi verso il basso: la parabola discen-

dente dell'anno scorso va di pari passo con il tonfo delle vendite.

Nel primo trimestre del 2012, in base alle tabelle dell'Istituto nazionale di statistica, i prezzi erano calati dello 0,2%, mentre le vendite franavano del 19,5%; nel secondo trimestre i costi cadevano del 2,1%, con il -25,2% delle abitazioni vendute/comprate; nel terzo trimestre, ancora due segni meno, con i prezzi giù del 3,8% e gli scambi sotto del 26,8%; per finire con ottobre-novembre-dicembre, il periodo che è adesso nel mirino dell'Istat, quando i prezzi sono calati del 4,6%, il ribasso più forte del 2012, e le compravendite addirittura del 30,5%, cioè quasi un rogitto in meno su tre. E se la media finale del 2012 non è così drammatica (-2,7% rispetto al 2011) è solo perché mentre gli immobili vissuti calavano del 4,7%, i prezzi delle case appena messe sul mercato conti-

nuavano ad avere una crescita discreta, +2,1%: pur manifestando il mercato segni evidenti di insofferenza, con un rallentamento dei tassi di crescita negli ultimi tre trimestri.

«L'immobiliare è in fin di vita - commenta Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia - Il mercato è bloccato e i prezzi vanno sempre più giù, peggiorando di continuo». Ricette magiche, in tempi di crisi, non esistono, ma su un aspetto le associazioni dei costruttori sono tutte concordi: «Per salvare l'immobiliare - spiega Sforza Fogliani - occorre rivedere subito l'Imu, nella linea di un fisco onesto che tratti anche l'immobiliare per quel che rende, se rende». La tassa varata dal governo Monti viene infatti vista come «la causa prima di un impoverimento generalizzato degli italiani e della fine di ogni investimento nel settore». Un'opinione molto simile a quella dell'Ance, l'associa-

zione costruttori edili che rileva: «La casa, il più importante bene rifugio degli italiani, è diventato il più tassato. Ed è sempre più difficile per gli italiani acquistare una casa: nel 2012 i mutui per le famiglie si sono dimezzati, causando il crollo delle compravendite, una vera catastrofe sociale ed economica».

E le previsioni non fanno ben sperare: il responsabile del settore per Nomisma, Luca Dondi, spiega che i prezzi continueranno a scendere fino al 2014, con un «adeguamento lento» rispetto a quanto accaduto sul fronte delle compravendite. Ma la riduzione dei listini non potrà da sola riattivare la domanda, che per l'appunto «per l'80% dipende dal credito». Intanto una parte delle famiglie si sta riversando sul mercato degli affitti, sottolinea Dondi, e infatti «la contrazione degli affitti risulta più contenuta».

**Valentina Santarpià**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Nomisma**

Secondo Nomisma i valori continueranno a scendere fino al 2014 con un lento adeguamento

**Gli anni 80**

Gli scambi, intaccati duramente dalla crisi del mattone, sono tornati ai livelli di metà anni Ottanta



**Quanto valgono le case**

D'ARCO

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Milano	3.400	3.588	3.758	3.833	3.600	3.528	3.499	3.420	3.290
Napoli	2.020	2.177	2.290	2.378	2.259	2.188	2.155	2.106	2.009
Roma	2.885	3.209	3.457	3.669	3.648	3.580	3.542	3.440	3.309
Torino	1.752	1.838	1.940	2.016	1.947	1.943	1.937	1.876	1.782
Media grandi città	2.126	2.270	2.398	2.497	2.411	2.348	2.319	2.238	2.144

**-4,6%**  
il calo dei prezzi  
delle case nel quarto  
trimestre  
del 2012 stimato  
dall'Istat

Fonte: Valore medio (in euro) a metro quadrato; elaborazione Corriere della Sera su dati Nomisma, dato del 2013 stimato sulla base dell'ultima rilevazione