

Prezzi sempre più giù

Compravendite dimezzate. Venezia perde l'8 per cento, Bologna il 5. E a fine 2012: meno 20 per cento per tutti

DI MAURIZIO MAGGI

Neppure l'estate ha lanciato il salvagente al naufrago: il mercato immobiliare è affondato anche nel mese-clou delle vacanze. Non sono andati in albergo, gli italiani, ma neanche in affitto. «Agosto è stato negativo nelle località turistiche: malissimo la prima metà, con cali degli affitti del 10-15 per cento rispetto all'anno scorso, e un po' meno male la seconda metà, con una limatura del 5 per cento», spiega Valerio Angeletti, presidente della Fimaa, la federazione dei mediatori. «Le mazze peggiori si sono abbattute su Sardegna e Sicilia, mentre in alcuni paesi come Jesolo e Lignano Sabbiadoro, sulla costa adriatica settentrionale, la stagione degli affitti è stata soddisfacente», aggiunge Paolo Righi, presidente della Fiap (agenti professionali).

Inutile dire che sono andate al rallentatore pure le vendite di immobili turistici: un passo indietro del 7 per cento, secondo quelli della Fiap: «Su questo fronte un po' di responsabilità c'è l'ha l'Imu, che penalizza le seconde case», sostiene Righi. Da Rimini, il notaio Gianantonio Pennino non se la sente di fare dell'Imu il caprio espiatorio: «Nella mia città c'è da parecchio tempo molto invenduto. E pur di chiudere una trattativa ho visto tornare alla ribalta strumenti che appartengono al lontano passato, come le cambiali o le dilazioni concesse dal costruttore, magari dopo che l'acquirente gli ha dato come anticipo un'auto di lusso». A Rimini, come dappertutto, c'è solo una nicchia che tiene: quella delle abitazioni esclusive, di superlusso. Archiviata la speranza di una riscossa estiva, il mercato del mattone guarda avanti. E vede buio. Per il Cresme, nel 2012 non solo ci saranno pochi acquisti di alloggi residenziali (la stima del centro studi è di 335 mila contratti, contro i 419 mila dell'anno scorso e i 634 mila del 2006), ma anche sui prezzi si abatterà la tagliola, con un arretramento medio del 20 per cento. È la previsione più pessimistica tra quelle che circolano, ma non c'è nessuno, tra gli addetti ai lavori, che veda avvicinarsi la fine della discesa dei prezzi veri. Non ci sarà stata l'esplosione della bolla co-

me in Spagna, o, all'inizio della crisi dei mutui subprime, come in America, ma l'erosione prosegue. Secondo Guido Lodigiani di Immobiliare.it, che ha messo in piedi un database che incrocia i dati di ben 13 mila agenzie immobiliari di diverse sigle, nei primi sei mesi del 2012 i prezzi sono scesi dappertutto, anche se con intensità differenti. Tra le città con oltre 250 mila abitanti, la maglia nera la indossa Venezia: meno 8 per cento, anche se con il costo al metro quadro più alto dopo quello di Roma (vedi grafico in pagina. Per le quotazioni in agosto di Milano e Roma, quartiere per quartiere, vedere nel sito dell'«Espresso»). «Il capoluogo veneto è una realtà anomala, dove gli acquisti di seconde case da parte di italiani non sono mai state tante; evidentemente sono gli stranieri, che dalla casa a Venezia sono storicamente attratti, ad aver tirato il freno a mano nel corso di quest'anno», commenta Lodigiani. Nella graduatoria dei ribassi, alle spalle della città lagunare, secondo Immobiliare.it, si piazzano le due metropoli meridionali, Palermo (meno 7,5 per cento) e Napoli (meno 5,5). «Dove a soffrire sono soprattutto le zone periferiche e le abitazioni di scarso pregio», sottolinea Francesca Fantuzzi, responsabile del centro studi del gruppo Gabetti (1.500 agenzie anche con le sigle Professione Casa e Grimaldi), che sull'andamento dei prezzi a livello nazionale è tra le meno drastiche: «Nel primo semestre pensiamo che il calo medio sia stato del 3 per cento, e che nella seconda metà la discesa continuerà ma senza accelerare». Intanto, ammette Fantuzzi, il tempo medio d'attesa per vendere una casa, supera i sette mesi. L'anno scorso, ce ne volevano sei abbondanti.

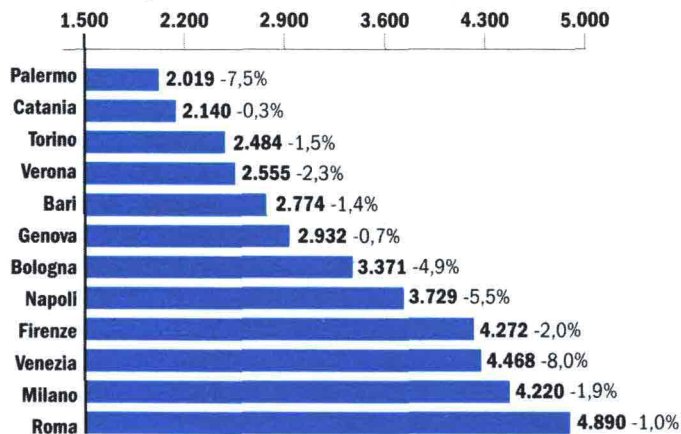
Di sconti e tempi lunghissimi parla pure la Banca d'Italia. L'ultima indagine di via Nazionale tra gli operatori del mercato immobiliare dice che il 70 per cento di loro si attende una ulteriore diminuzione dei prezzi, e vede un orizzonte nero per altri due anni. Nel secondo trimestre di quest'anno chi si è recato da un agente immobiliare ha avuto il coltello dalla parte del manico: rispetto alla richiesta ha potuto trattare in media uno

sconto del 15 per cento sul prezzo, ma in un caso su cinque è arrivato anche al 20 per cento. Per chi ha messo un appartamento sul mercato l'attesa s'è allungata d'un mese rispetto a un anno fa. Ed è stato fortunato, perché le cose continueranno a peggiorare. È raddoppiato, rispetto a un anno fa, il numero di agenti immobiliari che prevedono un ulteriore congelamento del mercato. E se un anno fa erano solo quattro su dieci gli operatori convinti che i prezzi dovessero scendere, ora sono sette su dieci. I provvedimenti fiscali del governo hanno fatto la loro parte: sia le nuove tasse sulla proprietà che quelle sui canoni di locazione hanno concorso, dicono gli agenti, a strizzare i prezzi. Per fotografare il futuro del mattone tricolore si può rubare il titolo a due dei best-sellers editoriali dell'estate 2012: Cinquanta sfumature di grigio e Cinquanta sfumature di nero. Per il verde speranza, ripassare più avanti.

ha collaborato Maurizio Cannone

Roma e Milano reggono

Prezzi medi in euro/mq degli immobili in alcune città nel mese di giugno
(variazione % negli ultimi sei mesi)



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Immobiliare.it

Scommettere sull'Europa

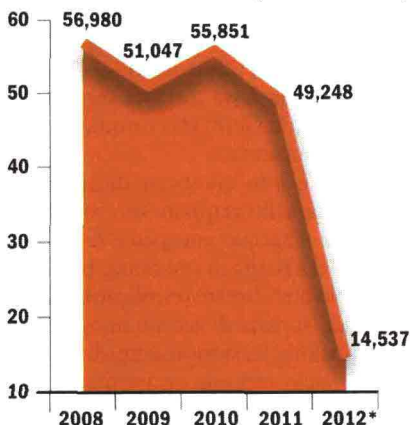
Classifica delle 15 città ritenute più interessanti per gli investimenti immobiliari nei prossimi due anni

Per gli investitori a lungo termine	Per gli speculatori
LONDRA	LONDRA
ISTANBUL	BERLINO
BREMA	ISTANBUL
STOCCOLMA	PARIGI
MADRID	HELSINKI
MILANO	GINEVRA
LIONE	STOCCOLMA
DRESDA	BRUXELLES
PARIGI	MONACO
HELSINKI	MILANO
GINEVRA	VIENNA
BARCELLONA	ZURIGO
MOSCA	FRANCOFORTE
BOLOGNA	MOSCA
MARSIGLIA	ROMA

Fonte: Scenari Immobiliari

Crollo dei mutui

Contratti per l'acquisto di casa erogati dalle banche dal 2008-2012 (in miliardi di euro)



*Primo semestre 2012 previsioni Nomisma.

Fonte: Stime Nomisma su dati Banca d'Italia, Mutuonline e Assofin