

IMMOBILI I dati nel rapporto dell'Agenzia del Territorio

Casa, compravendite in caduta libera

Il calo prosegue nel secondo trimestre: -24,9%

di **LUCA CIFONI**

ROMA – Le compravendite immobiliari sono ormai in picchiata. Nel secondo trimestre di quest'anno la riduzione complessiva rispetto allo stesso periodo del 2011 è stata del 24,9 per cento. Una flessione ancora più significativa di quella registrata nel primo trimestre, pari al 17,8 per cento. I dati sono dell'Agenzia del Territorio e differiscono da quelli diffusi due giorni fa dall'Istat, che arrivano fino a marzo: nel primo caso la fonte sono le trascrizioni presso gli uffici catastali, nel secondo le segnalazioni dei notai, che si riferiscono anche a contratti contenenti più di una unità immobiliare.

Complessivamente, le transazioni sono state da aprile a giugno di quest'anno 262.967, contro le 350.052 dello stesso periodo del 2011. Si tratta del numero più basso di compravendite dal 2004, per quanto riguarda il secondo trimestre. Tra le sole compravendite rela-

tive a immobili residenziali, che rappresentano quasi la metà del mercato immobiliare (l'Agenzia del Territorio le considera separatamente da quelle che hanno ad oggetto le pertinenze), la caduta trimestrale è del 24,9 per cento.

Unendo i dati dei due trimestri si ottiene quello relativo ai primi sei mesi del 2012, nel quale si registra un calo del 21,6 per cento per il complesso degli immobili e del 22,6 per quelli residenziali.

Il rapporto dell'Agenzia fa quindi notare che con l'eccezione della piccola e parziale ripresa registrata nella seconda metà del 2011, il mercato immobiliare «continua a perdere terreno ormai dal 2006». Rispetto al secondo trimestre di quell'anno, che rappresenta il picco della serie storica, il numero delle transazioni risulta quasi dimezzato, con un crollo del 47,2 per cento.

Nel testo vengono analizzate le cause del fenomeno. Il tonfo del 2012 viene fatto risa-

lire alla congiuntura economica ed in particolare alla variazione negativa del Pil, all'incremento del tasso di disoccupazione, alla contrazione dell'indicatore della fiducia delle famiglie e al netto calo della produzione industriale.

Ma ci sono anche altri fattori. Sulle scelte delle famiglie (da sole il «nucleo quantitativamente più rilevante del mercato immobiliare») influisce anche la possibilità di ottenere un finanziamento bancario sostenibile. L'Agenzia del Territorio ricorda come i tassi di interesse siano costantemente cresciuti. Infine c'è l'Imu, la nuova imposta municipale sugli immobili: la sua introduzione «può aver gravato sulla decisione dell'acquisto di abitazioni, non destinate all'uso di abitazione principale, soprattutto quelle per uso proprio (secondo case a disposizione) e non per ricavarne reddito da locazione». Su questo punto specifico la valutazione si differenzia da quella di Confedilizia, che invece proprio ieri ha de-

nunciato l'effetto negativo dell'Imu sulle locazioni ed in particolare sul mercato degli affitti con contratto regolare, a causa della mancata previsione (a differenza di quanto avveniva con l'Ici) di un'aliquota più favorevole.

Stando così le cose le famiglie «tendono a rinviare gli acquisti relativi ai beni durevoli e, a maggior ragione, quelli delle abitazioni» mentre i venditori «non volendo depauperare il proprio bene immobile, non sono disposti a cedere sul prezzo desiderato».

A proposito di prezzi, nel primo semestre si registrano rispetto al precedente cali in alcune grandi città: - 2,1 per cento a Palermo, tra -1,5 e -1,1 a Genova, Napoli, Catania e Venezia. Lievi aumenti ci sono stati invece a Roma (+0,4%) e a Torino (+0,3%). Complessivamente da gennaio a giugno gli italiani hanno speso 39 miliardi, per l'acquisto di abitazioni circa 10 in meno dello stesso periodo del 2011.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La spesa totale per abitazioni è scesa di 10 miliardi nei primi sei mesi

Il mercato immobiliare fa registrare un calo a due cifre anche nel secondo trimestre di quest'anno



La caduta

Commercio al dettaglio	-1,7%
Alimentari	-0,1%
Farmaceutici	-3,2%
Abbigliamento	-2,9%
Mobili e arredamento	-3,6%
Elettrodomestici	-2,1%
Informatica e telefonia	-2,5%



Immatricolazioni auto -19,7%



Compravendite immobiliari di cui residenziali -21,6%
 -22,6%

Variazioni percentuali nel primo semestre 2012 rispetto al primo semestre 2011

I dati sul commercio al dettaglio si riferiscono al valore delle vendite a prezzi correnti. Fonte: Istat

I dati sulle immatricolazioni delle auto e quelli sulle compravendite si riferiscono al numero di unità. Fonte: Motorizzazione civile e Agenzia del Territorio