

# I prezzi delle case scendono ancora In cinque anni il mattone è crollato

Istat: -15% dal 2010. Per **Confedilizia** la realtà è peggiore dei dati



Il picco negativo risale al primo trimestre 2013, quando i prezzi crollarono del 6 per cento

Elena Comelli  
MILANO

**LA CRISI** dell'immobiliare è senza fine, con i prezzi delle case ancora in calo, malgrado gli acquisti abbiano ripreso quota ormai da tempo. Nel primo trimestre 2016 è arrivata un'altra batosta: sulla base delle stime preliminari dell'Istat, l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, diminuisce dello 0,4% rispetto al trimestre precedente e dell'1,2% nei confronti dello stesso periodo del 2015 (era calato dell'1,7% nel trimestre pre-

**IN CONTROTENDENZA**  
L'andamento del numero di abitazioni scambiate è in aumento del 20,6%

cedente). Il primo trimestre del 2016 conferma quindi la vischiosità dei prezzi, rispetto all'andamento del numero di abitazioni scambiate, che è invece in marcato aumento (+20,6% rispetto al primo trimestre del 2015 secondo i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

**I RIBASSI** dei prezzi si osservano sia sui prezzi delle abitazioni nuove che di quelle esistenti, ma la discesa è in diminuzione costante negli ultimi trimestri, segno che le quotazioni si stanno assestando



su una sostanziale stabilità, anche grazie alla marcata ripresa delle compravendite. La riduzione della caduta dei prezzi riguarda sia le abitazioni esistenti (-1,4% da -1,8% del quarto trimestre 2015) sia le abitazioni nuove (-0,7% da -1,4%). In totale l'andamento, a partire dal 2010, segna un crollo del 14,9%.

«Il quadro tracciato dall'Istat è persino ottimistico rispetto alla realtà», commenta il presidente di **Confedilizia** Giorgio Spaziani Testa. «In molte zone le diminuzioni dei prezzi sono ben superiori a quelle rilevate e sempre più di

**L'EFFETTO DEL 2011**  
Le variazioni negative coincidono con l'aumento delle tasse sugli immobili

frequente si arriva anche all'azzeramento del valore del bene, come avviene quando gli immobili sono del tutto privi di mercato, invendibili (ma tassati)». Una situazione che - secondo Testa - il governo non può ignorare. «Significativo è il passaggio del documento nel quale l'Istat rileva che è dalla fine del 2011 che i prezzi delle abitazioni esistenti registrano va-

riazioni negative. La sottolineatura non stupisce: la fine del 2011, infatti, è proprio il momento in cui l'Italia, con un'azione masochistica senza precedenti, ha deciso di triplicare la tassazione patrimoniale sugli immobili, determinando effetti negativi a catena: crollo delle compravendite, impoverimento diffuso, caduta dei consumi, chiusura di imprese, perdita di posti di lavoro, moltiplicazione dei negozi sfitti, aumento delle sofferenze bancarie. È necessario porre rimedio a questo stato di cose - sostiene Testa - e l'unico modo per farlo è ridurre l'imposizione fiscale sul settore immobiliare.

Con l'ultima manovra di bilancio si è iniziato, con la prossima bisogna proseguire».

**ANALIZZANDO** i dati su un periodo più lungo, si osserva come siano state prevalentemente le abitazioni esistenti a contribuire prima al picco negativo del primo trimestre 2013 (-6%) e poi all'attenuarsi del crollo. Poiché, però, è dalla fine del 2011 che i prezzi delle abitazioni esistenti registrano variazioni negative, nel primo trimestre del 2016 sono calati del 20% rispetto al 2010, mentre quelli delle abitazioni nuove si sono ridotti solo del 2,3%.

