

Mercato immobiliare: recessione senza fine Prezzi ancora in discesa

I dati Istat certificano la flessione: -1,4% sul 2015. Confedilizia: colpa delle tasse triplicate

di **Gian Maria De Francesco**
Roma

Il mercato immobiliare e quindi quello dell'edilizia continuano a vivere una recessione senza fine. Nel secondo trimestre 2016 l'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie è diminuito dello 0,4% rispetto ai tre mesi precedenti e dell'1,4% nei confronti dello stesso periodo del 2015. La flessione tendenziale è principalmente dovuta ai prezzi delle abitazioni nuove: la contrazione su base annua si è ampliata al -2,3% dal -0,5% del trimestre precedente, doppiando praticamente quella dei prezzi delle abitazioni esistenti (stabile a -1,2%). Se nel periodo luglio-dicembre 2016 la variazione dei prezzi fosse nulla, l'indicatore segnerebbe comunque un calo dell'1,2%, gettando un'ombra sinistra anche sul Pil potenziale dell'anno prossimo. La proprietà di un immobile è comunque fonte di reddito e, perciò, se si sva-

luta, i possessori sono un po' più poveri.

I dati dell'Istat «nascondono» (nel senso che evidenziano in minima parte) la gravità del fenomeno: nel secondo trimestre 2016, infatti, le compravendite residenziali registrate dall'Agenzia delle Entrate sono aumentate del 22,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso: questo significa che il prezzo medio di vendita si deve essere abbassato in misura più significativa di quanto non dicano le statistiche ufficiali. Tant'è vero che l'indice dei prezzi del portale *idealist.it* segnala per il terzo trimestre una flessione tendenziale del 3% dei prezzi degli immobili usati, il prezzo medio è sceso sotto i 2mila euro al metro quadro e anche le grandi città come Milano e Roma non sfuggono al trend, eccezion fatta per i centri storici. Probabilmente la tendenza è destinata a continuare visto che, sulla base dei dati Istat, l'Ufficio studi del gruppo Tecnocasa ha

calcolato che per comperare un immobile di 85 metri quadri in Italia occorrono sempre 6,3 anni (poco più di 10 a Roma, poco più 9 a Milano, 8 a Firenze). A fronte di prezzi in discesa, anche i redditi comuni non ce la fanno a tener dietro nonostante la modesta crescita delle retribuzioni e del potere d'acquisto.

Che cosa significa tutto questo? «La stessa Istat ci dice che il calo è iniziato alla fine del 2011, proprio quando il governo Monti decise di triplicare la tassazione sugli immobili», ha commentato il presidente di **Confedilizia**, Giorgio Spaziani Testa, aggiungendo che «per cambiare questo stato di cose, la leva fiscale è l'unica strada». La realtà, peraltro, è ancora più grave di quella evidenziata dall'istituto di statistica, afferma il numero uno dell'associazione dei proprietari immobiliari, affermando che «in molte aree del Paese le diminuzioni dei prezzi sono ben superiori rispetto a quelle rileva-

te e in tanti altri casi i valori si sono addirittura azzerati, come avviene quando gli immobili sono del tutto privi di mercato, non riuscendo ad essere né venduti né dati in affitto». Ecco perché **Confedilizia** sta portando all'attenzione di Renzi una serie di proposte per ridurre le iniquità nei confronti di chi possiede un immobile.

Secondo il presidente della commissione Lavoro del Senato, Maurizio Sacconi, occorre «imbrigliare il potere irresponsabile dei Comuni che scaricano le loro inefficienze sulla imposizione patrimoniale» e bisogna «riprendere i fabbisogni standard quale parametro di efficienza cui collegare i commissariamenti, stabilendo tetti più contenuti all'imposizione locale». La responsabile Comunicazione di Forza Italia, Deborah Bergamini, ha sintetizzato tutto in un *tweet* di commento: «Dalla fine del governo Berlusconi le abitazioni esistenti in Italia si sono svalutate del 20,2 per cento: la sinistra ci rende tutti più poveri».

-3%

Il portale specializzato «Idealista» conferma per i prezzi il terzo trimestre con un calo identico

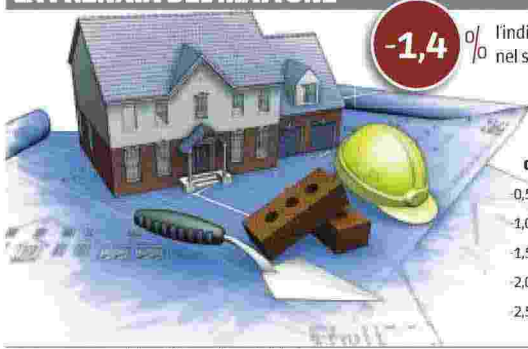
6 anni

Per «Tecnocasa» sono gli stipendi che servono per acquistare una casa di 85 mq; 10 a Roma, 9 a Milano

FORZA ITALIA ATTACCA

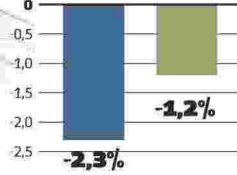
«Dalla fine del governo Berlusconi le abitazioni si sono svalutate del 20,2%»

LA FRENATA DEL MATTONE

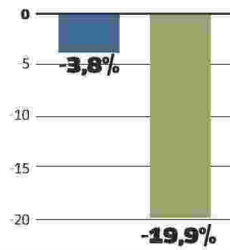


-1,4% l'indice dei prezzi delle abitazioni nel secondo trimestre 2016

La diminuzione del prezzo delle abitazioni
secondo trimestre 2016



-15,1% La diminuzione dei prezzi nel secondo trimestre 2016, rispetto alla media del 2010



Fonte: Istat e osservatorio immobiliare per l'Agenzia delle Entrate

