

Si comprano più case «ma non è vera ripresa»

Mutui più facili solo per chi lavora. I dubbi degli operatori immobiliari
Verdichizzi: ottimismo eccessivo. Marchiori: va abbattuta la fiscalità

di **Enri Lisetto**

Eccola, la ripresa del mattone. Lo certifica una indagine del Sole 24 ore: il mercato della casa riparte. È davvero così? Nonostante i lusinghieri numeri proposti dall'autorevole quotidiano economico, gli operatori locali non sono proprio così certi che le cose si siano messe bene.

Il 2013 è stato l'anno in cui, secondo le transazioni immobiliari registrate dall'Agenzia delle entrate, il mercato residenziale aveva toccato il fondo. La geografia della ripresa, adesso, è stata ricavata dalle elaborazioni del quotidiano economico che ha incrociato le transazioni dell'Agenzia delle entrate nell'ultimo anno confrontandole con quelle dell'anno nero.

Numeri alla mano, Pordenone registra un aumento del 22,89 per cento di compravendite, 2 mila 582, con un calo del 12 per cento al metro quadrato, pari a 1.283 euro; i mutui erogati sono stati 2 mila 542 con un aumento del 46,18 per cento. Migliori le performance di Udine, con un aumento di compravendite pari a 27,67

per cento (ma un calo più accentuato del prezzo a metro quadro, pari a -14,65 per cento) e di mutui erogati del 54,19 per cento.

Tutto oro, quello che luccica? Non per gli operatori di settore. «Oggi più che mai – è la premessa di Giuseppe Verdichizzi, agente immobiliare da quarant'anni e referente di **Confedilizia** in provincia di Pordenone – i tassi bassi come non mai sono favorevoli all'erogazione dei mutui. Che non vengono però proposti a tutti: le banche, con precauzioni, li erogano con appropriate garanzie, come un posto di lavoro a tempo indeterminato. Insomma, occorre essere nelle condizioni di accedervi». Eppure i mutui vengono dati in grande ripresa: «Ho legittimi dubbi nel pensare che sia per acquisto. Una grossa fetta è relativa a surroghe e trasportabilità: da quel che mi risulta la gente, infatti, chiede di allungare i mutui per diminuire la rata a causa delle minori entrate».

La ripresa del mercato immobiliare, dunque, «si è verificata sul taglio medio-basso,

tra 100 e 120 mila euro, per una casa usata, costruita tra gli anni Sessanta e Ottanta. Per il target superiore – rileva Verdichizzi – la ripresa non c'è. E, ammesso che ci sia, sulle compravendite e sui prezzi altro non si fa che recuperare l'abbattimento dei valori avvenuto dal 2011 a oggi. È un lento recupero di quello che è stato perso. Da allora il governo Monti ha aumentato il peso fiscale del 60 per cento. E non a caso, da quel che mi risulta, anche le esecuzioni immobiliari sono aumentate con esito la cessione di immobili a prezzi stracciati».

Altro discorso, gli immobili a uso diverso, negozi, uffici e capannoni. «Come **Confedilizia** chiediamo da tempo l'abolizione della legge sull'equo canone altrimenti l'applicazione della cedolare secca del 10 per cento, come avviene per i contratti di locazione convenzionati. Oggi vedete tanti negozi e capannoni chiusi: non si tengono così per capriccio, ma perché non c'è domanda».

L'ottimismo non impera, ma la speranza non manca. «Ci aspettiamo miglioramenti

legati all'abbattimento della fiscalità sulla casa e alla svolta della situazione economica del Paese», dice Alberto Marchiori, agente immobiliare e presidente dell'Ascom. «Questa non è la crisi del mercato immobiliare come avvenne tra il 1982 e il 1987, circoscritta al settore. Oggi è la situazione complessiva a preoccupare. I tassi sono ai minimi, c'è maggiore disponibilità delle banche, c'è un sintomo di ripresa molto lento. Chi aveva soldi ha preferito investire nel mattone piuttosto che in istituti che hanno dimostrato tutte le loro fragilità». Ci saranno faville, a breve-medio termine? «Ci vorrebbe una sfera di cristallo, speriamo che questo risveglio abbia continuità».

Ultima annotazione, sempre dal Sole 24 Ore. In due anni, a proposito di mutui, sono state depositate 65 mila richieste di aiuto al Fondo di garanzia per l'acquisto della casa e di sospensione delle rate. La maggior parte delle domande è arrivata dal Nord Italia, dai giovani e, per un terzo, da nati all'estero.

©RIPRODUZIONE RISERVATA





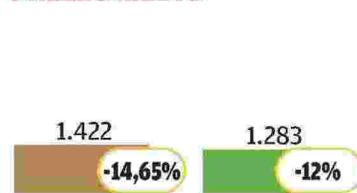
Gli operatori immobiliari non sprizzano ottimismo relativamente all'andamento del mercato. Un'indagine del Sole 24 Ore mostra numeri in ripresa rispetto a tre anni fa

LE COMPRAVENDITE NEL 2016

COMPRAVENDITE



PREZZO MEDIO



MUTUI EROGATI

