

**Meglio la speculazione delle tasse sugli immobili**

# Persi più soldi sulla casa che in Borsa

L'Istat certifica che dal 2010 il valore medio delle abitazioni usate, grazie ai balzelli di Mario Monti, è crollato del 22%. Nello stesso periodo il listino azionario di Piazza Affari, malgrado la bufera sui titoli di Stato, è sceso solo del 13%

**ANTONIO SPAMPINATO**

Il mercato immobiliare ha perso lo slancio registrato un anno fa. «Sono mesi che il comparto annaspa e, se siamo fortunati, il 2018, grazie alla prima metà, si chiuderà con 600.000 transazioni, lo stesso livello registrato nel 2010, mentre l'anno prima erano 800.000». Mario Breglia, uno dei massimi esperti italiani del settore, presidente di Scenari Immobiliari, dà la responsabilità di questa brusca frenata all'incertezza sulle strategie economiche che aleggia sul Paese dalla fine della scorsa legislatura. Il che pesa sugli investimenti, soprattutto su quelli provenienti dall'estero, capaci di influire notevolmente sul libro mastro del mattone. Dai quasi cinque miliardi del 2017, sottolinea Breglia, nei primi sei mesi di quest'anno se ne sono visti circa due, con un trend in rallentamento. Investimenti internazionali che si concentrano oltretutto in alcune grandi città, Milano in particolare. Nel resto del Paese, il mercato continua a guardare il futuro con il fiato sospeso.

Ieri l'Istat ha diffuso, tra gli altri, il dato relativo ai costi me-

di delle abitazioni, nuove e usate, al secondo trimestre del 2018 confrontato con quello di otto anni fa. Rispetto al livello medio del 2010, appena prima dell'introduzione dell'Imu, ad aprile-giugno i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,8%. E questo grazie al nuovo, perché se si considera solo l'usato il calo sale al 22,1%. «La serie storica citata dall'Inps inizia dal 2010. Se partiamo dall'anno precedente il ribasso supera il 25%».

Ma è solo colpa della grande crisi? «La crisi, certo - dice Breglia - ma nelle sue diverse incarnazioni. Il secondo picco minimo di compravendite del periodo considerato è figlio di Mario Monti e dell'inasprimento fiscale sul mattone. L'aumento delle tasse ha schiacciato le transazioni a quota 400.000».

## IL PATRIMONIO

Il patrimonio immobiliare è il vero tesoretto degli italiani. Nel 2017 valeva 3,8 volte il Pil, vale a dire 6.227 miliardi di euro. Otto famiglie su dieci vivono nella casa di proprietà. E ci preoccupiamo dello spread a 300 punti base. Certo, l'esplosione del differenziale tra i Btp

e i Bund tedeschi può portarci nuovamente sull'orlo della re-

cessione, visto il colossale debito pubblico, e non bisogna abbassare la guardia, ma non si può neanche dimenticare che le famiglie italiane (il 77,4%) hanno investito sul mattone, in crisi da dieci anni. Piazza Affari, tutto sommato, ha recuperato ben di più delle quotazioni degli appartamenti, seppure rimanga tra le pochissime piazze europee ancora sotto i livelli pre crisi. Il confronto è sicuramente azzardato ma l'indice Ftse Mib ha perso tra l'inizio 2010 e il 29 giugno 2018 - per fare il confronto con il dato Istat diffuso ieri - il 9% circa, il 13% se si confrontano i 23.811 punti del 3 gennaio 2010 e i 20.612 punti di ieri. Male, ma non tanto quanto il comparto delle abitazioni esistenti e dei cantieri.

«Ci sono mezzo milione di case costruite e non consegnate, sia per il fallimento delle società edili, sia per la frenata del mercato. Queste abitazioni fanno in fretta, se non curate, a diventare fatiscenti. Come del resto è già la maggior parte dell'usato messo in vendita», sottolinea ancora il presidente di Scenari Immobiliari.

## I RUDERI

Secondo uno studio di **Confedilizia**, la confederazione dei proprietari immobiliari, dall'introduzione dell'Imu i ruderi sono raddoppiati. Alleggerire il peso fiscale è senz'altro una strada da intraprendere per dare nuova freschezza al settore. «Si parla di associare la cedolare secca anche agli immobili commerciali ma se si vuole davvero rivitalizzare il mercato è necessario coinvolgere anche gli investitori professionali oltre alle famiglie. Sono loro che fanno volume», conclude Breglia.

Secondo il presidente di **Confedilizia**, Giorgio Spaziani Testa, i nuovi dati dell'Istat sul mercato immobiliare «sono allarmanti». Nell'ultimo anno, i prezzi delle abitazioni esistenti sono diminuiti di un ulteriore 0,7%, con picchi negativi «un tempo impensabili» come il meno 2,2% di Roma, dove crollano persino i prezzi delle case nuove (meno 5,5%). La Tasi ha portato quest'anno nelle casse dello Stato 150 miliardi. Se si continua di questo passo, il valore del patrimonio immobiliare si ridurrà ulteriormente e alla fine da spremere resterà ben poco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### NOVE ANNI DI PIAZZA AFFARI

