

# C'è la crisi? Allora compriamo una casa

## Roma in controtendenza rispetto all'Italia: il mercato immobiliare «tiene»

Venti di crisi, la Borsa oscilla pericolosamente: così i romani non tradiscono il classico bene-rifugio, il «mattonne». E in controtendenza ai dati nazionali che registrano un calo nelle compravendite immobiliari «Milano e Roma hanno chiuso la prima metà del 2011 con valori stabili, ovvero meno 0,4 per cento per la capitale lombarda e meno 0,2 per cento per la capitale italiana», secondo i dati dell'Agenzia del Territorio. Cifre «buone» anche secondo Tecnoborsa: l'ultima indagine effettuata su 800 nuclei familiari residenti a Roma dimostra che nell'ultimo biennio il 12,9 per cento delle famiglie ha effettuato una «transazione immobiliare», ovvero ha comprato, affittato o venduto una casa. Più in particolare, secondo il focus su Roma dell'indagine del 2011, a cura del centro Tecnoborsa che sarà presentato agli agenti immobiliari Bir (Borsa immobiliare di Roma) alla metà di ottobre, il 7 per cento delle famiglie ha eseguito una transazione o chiesto un mutuo negli anni 2009-2011, con un valore leggermente superio-

re (0,7 per cento) rispetto al biennio precedente. E vince sempre l'abitazione principale: si compra la «casa» nel 73,5 per cento dei casi e, al secondo posto, con il 10,2 per cento, si acquista una casa per le vacanze nella provincia e nella regione.

In realtà «la situazione funziona un po' come la Borsa, è un mercato abbastanza inconstante — afferma il presidente dell'Acer, l'associazione romana dei costruttori Eugenio Batelli —. Parlando del mercato dei nuovi appartamenti (il 20 per cento, mentre l'«usato» è l'80 per cento) negli ultimi due mesi e mezzo, con il peggioramento della Borsa, gli investimenti immobiliari hanno dato importanti segnali di ripresa. Gli acquirenti — prosegue Eugenio Batelli — sono molto indirizzati sugli alloggi piccoli, è quindi evidente che lo fanno nella maggior parte dei casi come forma di investimento, in alternativa ai Bot e ai Cct. Se questo è l'inizio di un nuovo trend è ancora presto per verificarlo, ma sicuramente oggi ci si rende conto che investire sul mattone significa sal-

vaguardare il proprio risparmio». Secondo il presidente dei costruttori, inoltre, i prezzi sono costanti: parlando di abitazioni nuove, per lo più a ridosso del raccordo come punto di riferimento o valori vanno dai 3.600 euro al metro quadro a 4.100 o 4.200.

Passando al mercato immobiliare nella sua interezza, ovvero appartamenti nuovi o «usati», in centro in periferia «nel primo semestre del 2011 — spiega Renato Maffey, amministratore delegato di Toscano spa — abbiamo verificato attraverso le nostre agenzie un sostanziale mantenimento del numero delle compravendite di fronte ad una riduzione, anche se minima, nel resto d'Italia. E rispetto al valore delle case abbiamo avuto un calo dei valori nazionali intorno al 4-5 per cento, mentre a Roma (e Milano) le zone centrali hanno sostanzialmente mantenuto il loro valore: non solo nel centro storico, anche in quartieri come Parioli o Trieste. C'è, invece, stata una flessione più accentuata nelle aree periferiche o fuori del raccordo. Ma la cosa più preoccupante per noi — aggiunge Renato Maf-

fey — è l'atteggiamento del sistema creditizio o bancario: c'è una forte contrazione nella disponibilità a erogare mutui».

Non vede cifre così rosee, invece, il presidente della Fedilter della Confcommercio Dario Coen: «Il mercato a Roma è pressoché fermo — dice —. I prezzi sono scesi dal 10 al 15 per cento, ma non abbastanza per quanto l'offerta li vorrebbe pagare o li valuta. È la situazione media che ne risente di più, prevalentemente gli uffici e i locali commerciali sulle seconde strade,

mentre sono ancora molto richiesti attici al centro oppure locali su via del Corso e via Cola di Rienzo». Macché «Roma non è ingessata — precisa Sista Carandini della **Remax** Team di Roma piazza Mazzini — È aumentato il numero delle compravendite e il relativo fatturato. Ma oggi le agenzie immobiliari devono dimostrare professionalità ed etica e essere capaci di un lavoro certosino in sede di transizione per colmare la distanza fra la domanda e l'offerta».

**Lilli Garrone**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# 12,9

La percentuale di **famiglie** che negli ultimi due anni hanno fatto una transazione immobiliare

# 73,5

La percentuale delle abitazioni acquistate nell'ultimo biennio come **prima casa**

# 7

La percentuale delle famiglie che hanno chiesto un **mutuo** tra il 2009 e il 2011



**Rifugio** Con le incertezze azionarie la casa è sempre il bene-rifugio



**Rifugio** Con le incertezze azionarie la casa è sempre il bene-rifugio

