

# Non decolla il mercato della casa

Timidi segnali di ripresa, il volume di compravendite delle abitazioni fa segnare appena un +0,5%

## LA GRANDE CRISI

FRANCO LIMIDO

### Roma

La ripresa del mercato della casa si fa attendere. Dopo un piccolo spiraglio nel 2010, si prospetta un inizio 2011 negativo: "Ad oggi possiamo dire che ci sarà una contrazione delle compravendite", ha annunciato il direttore dell'agenzia del Territorio, Gabriella Alemanno, che tuttavia per ufficializzare i dati preferisce aspettare l'8 giugno, quando sarà presentato il report del primo trimestre 2011. Un trend confermato anche dal Cresme che stima un calo delle transazioni dello 0,8%-1% rispetto all'anno scorso, con prezzi in caduta del 4-5%. Le stime sono del ricercatore dell'istituto Paolo D'Alessandris. In occasione della presentazione del "Rapporto im-

mobiliare 2011", D'Alessandris ha sottolineato che "le difficoltà economiche non sono finite, ci sono diverse nubi, la disoccupazione in primis. I lavoratori finora sostenuti con Cig e ammortizzatori sociali saranno o licenziati o reintegrati con contratti flessibili o precari".

Il 2010 - secondo il rapporto immobiliare 2011 realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con l'Abi - si è invece chiuso in leggero miglioramento. Gli atti di vendita e acquisto delle case sono cresciuti dello 0,5% rispetto al 2009, raggiungendo quota 617.286. Un segnale positivo, ma i "tempi d'oro" rimangono ancora un miraggio, se si pensa che nel 2006 si registrarono circa 870 mila transazioni con un incremento dell'80% rispetto al '96.

Nel corso del 2010 si è registrato un andamento positivo degli scambi nei primi due trimestri (+4,3% e +4,5%), che però è stato di fatto annullato dalle contrazioni degli ultimi due trimestri (-2,7% e -4,1%). La ripresa dunque stenta, ma l'andamento nelle grandi città è decisamente positivo con rialzi del 6,9% per le

compravendite e del 7,6% per il fatturato, che ha raggiunto i 24,4 miliardi.

Performance particolarmente positiva per la capitale con più di 33 mila transazioni (+12,7% rispetto al 2009), seguita da Milano (+6,7%) e Genova (+6,9%). Firenze invece è la città più cara, seguita da Roma e Bologna, mentre, tra i piccoli comuni spiccano Portofino, Cortina e Capri. La quotazione media è rimasta stabile (+0,1%) a 1.578 euro/mq, mentre il valore di scambio complessivo ha segnato una crescita del 2,6%, sfiorando i 104 miliardi di euro, con aumenti soprattutto al centro (+5,5%) e al nord (+2%). Nel 2010 si sono vendute abitazioni per un totale di circa 64 milioni di metri quadrati (+1%) con una superficie media per unità di 104,1 metri quadrati.

Novità di quest'anno è "l'Affordability index", ossia l'indice di accessibilità alla casa, elaborato dall'Abi, secondo il quale nel 2010 il 51% delle famiglie italiane è stato in grado di sostenere le rate di un mutuo, ossia 13 milioni di nuclei su 23 milioni. Un dato in crescita rispetto al 2008 quando le famiglie erano circa il 46%, ma inferiore rispetto al 2004 quan-

do erano il 62%. Tale indice, secondo le stime dell'Abi, "si è sempre collocato su valori positivi tra il 2004 e il 2010, anche grazie al basso costo del denaro e quindi a mutui con tassi favorevoli. I migliori tassi d'interesse, hanno comportato - secondo lo studio - il maggior ricorso all'utilizzo dei mutui ipotecari per l'acquisto che nel 2010 sono aumentato del 9,4% con un incremento del capitale erogato complessivamente del 15%.

Circa l'80% delle coppie italiane preferisce acquistare una casa piuttosto che affittarla. E' quanto emerge da un'indagine

di **Remax** Italia, gruppo immobiliare che vanta presenze in oltre 85 Paesi, sull'andamento del mercato immobiliare italiano nei primi quattro mesi dell'anno. Dai dati raccolti da **Remax** risulta che la crisi economica non frena il desiderio di possedere una casa di proprietà. Ma evidentemente la voglia non basta visto che un single su due è ancora "costretto" a ricorrere a una soluzione in locazione. Tra gli acquirenti il 59,43% dei giovani in età compresa tra i 20 e i 35 anni ha focalizzato il suo interesse verso i bilocali.



Un cantiere edile per la realizzazione di civili abitazioni

Indagine **Remax** l'80% delle coppie preferisce acquistare l'appartamento piuttosto che affittarlo

L'Abi: nel 2010 il 51% delle famiglie è stato in grado di sostenere le rate del mutuo