

G20, pressing sulla crescita. Ancora scontro tra il ministro del Welfare e l'Inps. Il presidente di Confindustria Squinzi: boiata la riforma del lavoro

Allarme casa, crollano le vendite

Fornero: altri 55 mila esodati da tutelare. Monti: 10 giorni decisivi per la Ue

ROMA — Crollano le vendite delle case. Nelle metropoli si registra un calo del 20 per cento nel primo trimestre dell'anno. Intanto è ancora polemica sugli esodati. E il

presidente di Confindustria Squinzi è andato all'attacco sulla riforma del lavoro definendola «una boiata».

CONTE, GRION
LOPAPA, SERRANO
ALLE PAGINE 2, 3, 4, 6 E 7

IL DOSSIER. La crisi finanziaria

Gli immobili

Crisi, caro mutui, tasse acquisti giù del 20 per cento 700 mila case invendute

È il record negativo dal 2004, prezzi in sofferenza

L'Agenzia del Territorio prevede un ulteriore calo in Italia nel secondo e terzo trimestre dell'anno

“Le nuove imposte del governo non rappresentano certo un incentivo alla tenuta del mercato”

In grande difficoltà le regioni meridionali, va male anche il settore commerciale

LUISA GRION E ROSA SERRANO

Addio sogno della casetta di proprietà: gli italiani non la comprano più, non sono più disposti a mettere in gioco dieci o vent'anni di lavoro per pagare il mutuo (anche perché le banche concedono difficilmente prestiti e l'occupazione è sempre meno stabile). La crisi e le tasse hanno fatto piazza pulita di una delle più solide certezze dei consumatori: quella che investire nel mattone sia sempre conveniente. Nei primi tre mesi di quest'anno, rispetto allo stesso periodo del 2011, le vendite di abitazioni sono diminuite del 19,6 per cento e le stime sono negative anche per i prossimi mesi. Lo segnala l'Agenzia del Territorio, facendo notare che questi sono i peggiori dati dal 2004, l'anno in cui ha cominciato a monitorare il mercato.

La fine del sogno immobiliare non ha confini,

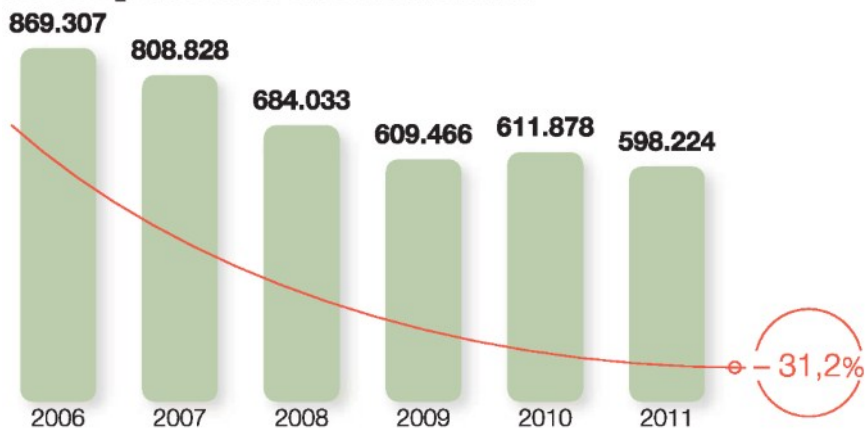
colpisce la provincia come i grandi centri, il Nord come il Sud: il dato peggiore a Palermo (meno 26,5 per cento). La quota d'invenduto raggiunge livelli mai visti «ci sono circa 700 mila abitazioni ferme - stima Luca Dondi di Nomisma - uno stock che potrà influire sui prezzi». Eppure nelle grandi città i listini, negli ultimi mesi, sono scesi solo dell'1,4 per cento.

Ora il decreto Sviluppo prevede sgravi fiscali per le ristrutturazioni edilizie, ma la tendenza segnala una fuga verso il “mattone straniero”: l'acquisto di monolocali all'estero è in crescita del 10,8 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le compravendite di case in Italia



Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia Territorio

Variazione trimestrale dei prezzi delle case nelle principali città italiane

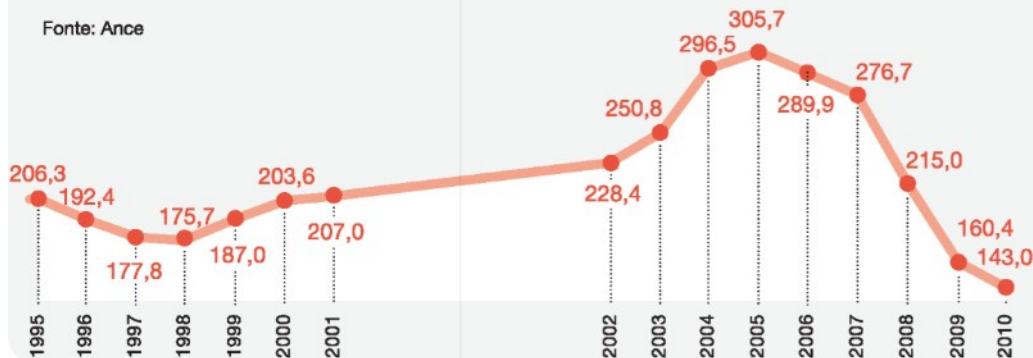


Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia Territorio

Nuove abitazioni e ampliamenti

Permessi di costruire, in migliaia

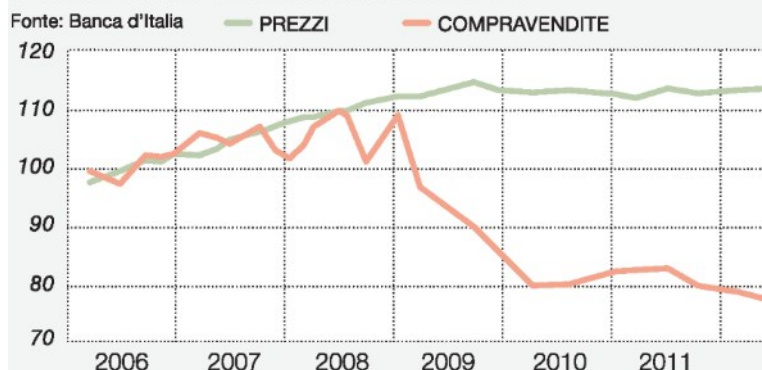
Fonte: Ance



L'andamento del mercato

Compravendite e prezzi delle abitazioni, indice 2005 = 100

Fonte: Banca d'Italia



La spesa



Le quotazioni non sono crollate chi vende aspetta più a lungo

1,4%

IL CALO

Nelle grandi città italiane, il calo dei prezzi delle case sarebbe limitato ad un meno 1,4%

SI COMPRA meno, ma si continua a costruire. Il risultato, nei prossimi mesi, sarà un'impenata dell'invenduto. «Sono circa 700 mila - spiega Luca Dondi, responsabile real estate di Nomisma - le abitazioni già pronte o in via di ultimazione. Lecito attendersi che questo stock eserciti una pressione sui prezzi», buttandoli giù. Finora il costo delle case non ha risentito troppo del calo delle compravendite. I proprietari sono restii a concedere sconti e i potenziali acquirenti non hanno fretta di concludere. Così si allungano i tempi di vendita, a prezzi quasi costanti. Tra settembre e marzo, secondo le stime di immobiliare.it, quelli dei fabbricati offerti nelle maggiori città italiane sono scesi solo dell'1,4%.

Il decreto



Il governo spinge i costruttori ad affittare gli edifici nuovi

20%

L'IMPOSTA

Chi affitta una casa nuova dal costruttore deve pagare l'Iva. Lo dice il decreto Sviluppo

SE NON venderle, almeno affittarle. Una norma contenuta nel decreto Sviluppo incentiverà i costruttori a dare in locazione le case terminate, ma per cui non trovano acquirenti. Un comma della legge prevede il ritorno dell'Iva su vendite ed affitti conclusi dalle imprese anche dopo cinque anni dal termine dei lavori. Così, dall'imposta versata dagli inquilini sulla locazione dell'immobile, le società potranno recuperare parte dell'Iva pagata per realizzarlo. Il governo sembra anche intenzionato a esaudire un'altra loro richiesta di lungo periodo: togliere l'Iva del 20% sull'invenduto. Un balzello che scoraggiava l'affitto degli immobili vuoti.

Gli investimenti



Gli italiani puntano sull'estero cerca monolocale a Londra

+10,8%

IN CRESCITA

Gli acquisti di case all'estero sono in contro tendenza con un aumento di oltre il 10%

C'È un mattone che continua a piacere, quello estero. Il dato degli acquisti di abitazioni oltreconfine è in controtendenza: aumentato nei primi mesi dell'anno rispetto all'ultimo periodo del 2011. Una crescita che secondo gli analisti dovrebbe consolidarsi nel resto del 2012. Secondo Scenari Immobiliari, entro dicembre gli italiani dovrebbero chiudere circa 39 mila contratti fuori dai confini nazionali rispetto ai 35.200 dello scorso anno. Con un aumento in doppia cifra, del 10,8%. In Europa si conferma l'interesse per le grandi città dove i prezzi elevati fanno concentrare la domanda sui miniappartamenti delle aree di pregio. Sembra sgonfiarsi invece la passione per gli States: con l'euro debole sul dollaro, gli acquisti nel 2012 dovrebbero scendere del 4%.

Le norme



Incentivi del decreto Sviluppo per rilanciare le ristrutturazioni

50%

IL BONUS

Lo prevede il decreto Sviluppo, come sconto fiscale alle ristrutturazioni edilizie

QUALCHE novità per l'economia del mattone potrà arrivare dal decreto Sviluppo, appena approvato dal Consiglio dei ministri e atteso dalla discussione parlamentare. Il bonus fiscale per le ristrutturazioni edilizie viene aumentato dal 36% al 50% e la spesa per gli interventi ammessi alla detrazione da 48.000 a 96.000 euro. «Questa importante novità fiscale - spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile ufficio studi Ubh - può dare un maggiore impulso a chi sta cercando casa e si rivolge al segmento delle abitazioni in cattive condizioni da rimettere in ordine». Ancora in forse la possibilità, nel decreto Sviluppo, di un'esenzione per tre anni dall'I-mu riservata ai nuovi fabbricati costruiti e destinati alla vendita.

Le città



La caduta colpisce le metropoli Roma e Genova sono a meno 20%

110.000

I CONTRATTI

I contratti di compravendita sono scesi del 19,6%, a 110 mila unità nel primo trimestre 2012

DALLA disoccupazione alla stretta del credito. C'è la crisi dell'economia, reale e finanziaria, dietro al crollo del mercato immobiliare in Italia, denunciato dall'Agenzia del Territorio. Nel primo trimestre 2012 le compravendite sono scese del 19,6% rispetto allo stesso periodo del 2011, passando da 136.780 a 110.021. È la frenata più importante dal 2004, quando l'Agenzia ha cominciato a monitorare il dato. Segue una serie di anni difficili per il mercato della casa: tra il 2007 e il 2011 il numero di contratti si era già ridotto di un terzo. E il trend dovrebbe continuare anche nei prossimi mesi. La contrazione coinvolge le principali città italiane: da Palermo (-26,5%), a Roma (-20,6%) a Genova (-21,8%) e Torino (-18,1%). Cali più contenuti a Milano (-10,7%) e Napoli (-9,8%).

Le banche



Prestiti, i tassi sono vantaggiosi la paura paralizza le famiglie

-38%

I MUTUI

A maggio la domanda di prestiti è ancora in flessione, ma in misura meno decisa

ACCENDERE un mutuo non è mai stato così vantaggioso, con l'Euribor, indice di riferimento per tassi fissi e variabili, ai minimi storici. Ma la sfiducia sui mercati ha stretto i cordoni delle banche. E le famiglie, in tempi difficili, preferiscono non indebitarsi. In questi primi mesi di 2012, secondo l'osservatorio Crif, le domande di nuovi mutui sono crollate: -41% a gennaio rispetto allo stesso mese del 2011, -46% a febbraio, -47% a marzo e -48% ad aprile. A maggio la caduta sembra essersi in parte arrestata, in confronto con maggio 2011 segna un -38%. Ma è presto per dire se si tratti di una vera inversione di tendenza o di una semplice fiammata.

ha collaborato Filippo Santelli