

case & numeri

Quasi un quinto per settore: una gelata che sta preoccupando i costruttori. Ma non i clienti

Il crollo del mattone

In provincia cala la compravendita degli immobili. A picco anche i mutui

NON TUTTO il male viene per nuocere.

Se da una parte agenzie immobiliari, costruttori edili e istituti finanziari arrancano perché la crisi del mattone si sta facendo sentire e, soprattutto, pesa sulle loro tasche per la mancanza di gente disposta ad acquistare, dall'altra famiglie, novelli sposini o anche ragazzi single che vogliono sentirsi il meno possibile *bamboccioni* guardano con più fiducia alla possibilità di divenire in tempi brevi proprietari di una casa senza doversi accollare un debito per tutta la vita.

Ad oggi si sta vivendo una situazione ibrida, ossia si sa che il mercato degli immobili è in crisi, perché il costo delle case è sproporzionato all'effettivo potere d'acquisto del cittadino, quindi i prezzi al metro quadro stanno lentamente scendendo. Ma ancora non si avverte la possibilità di fare un buon affare.

Nell'attesa, gli italiani hanno frenato notevolmente la loro voglia di acquistare il prima possibile un appartamento per garantirsi comunque un tetto dove vivere anche in tempi di magra. E, quanto emerso dal bilancio di fine anno 2008, paragonato a quanto registrato nell'anno precedente, evidenzia come ci sia stato un vero e proprio crollo del mattone. Compravendite a picco con relativo calo dei finanziamenti richiesti. Cosa abbia generato questo fenomeno, se il costo sproporzionato degli immobili o i tassi applicati sui mutui troppo elevati, ancora non si sa, ma l'unione dei due ha comunque fatto mollare la presa ai cittadini di qualunque sfera sociale. Anche in provincia di Latina.

Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare di inizio anno

sui precedenti dodici mesi redatto da «Nomisma», società di studi economici, nei trentatré comuni pontini il calo delle compravendite delle case si è attestato sul -16%, quando la media regionale è del -17%, con il picco rappresentato da Roma e Rieti con il -20% per chiudere con Frosinone a -15% e Viterbo a -12%. Per quanto riguarda i mutui contratti, a divulgare i dati è stata la sede centrale di Banca d'Italia: -14,7% in provincia di Latina, il dato peggiore del Lazio, passando al migliore, per modo di dire, -12,8% a Roma, quando la media regionale è del -12,5%.

«Il calo della domanda di finanziamento - spiegano gli autori della ricerca di "Nomisma" - è la conseguenza del drastico rallentamento delle compravendite immobiliari. Neppure la notevole riduzione del costo del denaro

sembra destinata, almeno per il momento, a rivitalizzare il comparto residenziale a causa della revisione in senso restrittivo dei parametri utilizzati dalle banche per la concessione del credito: il rapporto tra rata e reddito, quello tra ammontare del mutuo e valore

dell'immobile e la minore disponibilità di finanziamenti di lunga durata».

Inoltre di fronte all'impossibilità di cambiare o comprare casa, molti proprietari laziali preferiscono ristrutturare quella vecchia: «PrestitiOnline» evidenzia che i

EDILIZIA IN CRISI

Si continua a costruire su progetti da tempo approvati, ma ad oggi c'è incertezza nella vendita delle case



prestiti personali erogati nella regione per le ristrutturazioni sono saliti dal 19% del totale dei finanziamenti del 2004 al 32,3% del 2008. La propensione alla manutenzione dell'immobile residenziale è confermata dai dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle domande dei contribuenti per usufruire del bonus fiscale del 36%: nel Lazio le richieste sono passate dalle 1.892 di settembre 2008 alle 2.156 di ottobre, un incremento del 14%.

Tutti, quindi, aspettano tempi migliori per potersi garantire un tetto sulla testa, di proprietà, e garantirlo ai propri figli. Nel frattempo si rimane con mamma e papà o si prende un appartamento in affitto.

E, per chi pensava di approfittare di questa situazione di instabilità del settore della compravendita degli immobili, aumentando la quota mensile dell'affitto, si è dovuto ricredere dato che anche in questo caso i valori economici si sono dovuti obbligatoriamente ridimensionare per non perdere clienti. Non di parecchio, ma quanto basta per dare una scossa all'intero mercato delle «quattro mura».

Alessandro Allocca

Mutui

Secondo i dati di Bankitalia nella provincia il calo è del 14,7%.
La media regionale è del 12,8%

-14,7%

Compravendite

-16%

Calo del 16% in provincia per Nomisma sulla compravendita degli immobili.
La media regionale è invece del 17%

