

**Rischio bolla.** Lo scenario

# Censis: crollo dei prezzi nel 2012

È il nostro turno di bolla immobiliare? Secondo il direttore del Censis, Giuseppe Roma, il 2012 sarà il peggiore da sempre e parla senza reticenze di un possibile calo del 20% dei prezzi, che in qualche caso potrebbe arrivare al 50 per cento.

La colpa è dell'Imu: «Per far fronte alla nuova tassazione - ha detto Roma nel corso di una conferenza stampa per presentare i dati dell'osservatorio Censis-Confindustria sui consumi -, le famiglie prima di mettere mano ai risparmi metteranno in vendita le seconde case». Secondo Roma la resistenza (sinora) dei prezzi è attribuibile alle famiglie: «Fin quando tutto sommato hanno resistito, nessuno ha venduto e i valori hanno tenuto. Ma ora i fattori di

trauma sono molteplici: una maggiore quota di reddito assorbita da spese extramercato sta intaccando il risparmio.

L'aumento della tassazione con introduzione dell'Imu sulla prima casa, e la botta sulle seconde case. E ancora, è raddoppiato il numero delle famiglie in forte difficoltà a pagare il mutuo (il 22,6% nel 2012). Ci sono tutte le condizioni - secondo il Censis - perché le famiglie da compratrici possano avere la

«necessità di vendere». Va anche ricordata la discesa verticale delle nuove costruzioni: -20,3% nel 2011 secondo l'Istat.

Affermazioni impegnative, che rischiano di avverarsi anche proprio per la loro forza negativa, dice Gualtiero Tamburini, presidente di Federimmobiliare: «Il mercato ha pagato lo scotto della crisi con un calo molto forte delle operazioni ma non dei prezzi. I principali centri di ricerca (Omi, Aipd per i fondi, Scenari, Nomisma, Tecnocasa, Gabetti, il consulente immobiliare e così via) rilevano, nel corso del 2010-2011,

solo minimi ritocchi verso il basso. Se guardiamo alla storia, negli ultimi 50 anni i prezzi degli immobili nelle grandi città non sono mai calati tranne che nel '92-'93, mentre in provincia sono sempre saliti.

È vero però che questa crisi è mondiale e quindi la proverbiale resistenza del mercato immobiliare italiano potrebbe ricevere il colpo di grazia da una fiscalità che non tiene conto, come dice giustamente Roma, della situazione congiunturale».

Mario Breglia, di Scenari Immobiliari, nega decisamente che sia possibile un crollo, «se non per gli immobili in cattive condizioni». Per Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio Studi Tecnocasa «Sicuramente l'Imu è un elemento che induce a una maggiore riflessione sull'acquisto degli immobili, in particolare se si tratta di casa vacanza o immobili da mettere a reddito».

Decisamente preoccupato è il presidente di Assoedilizia Achille Colombo Clerici: «Questa dichiarazione ha creato molto allarme. Una eventualità di questa natura, con effetti generalizzati e diffusi, creerebbe panico e vasti effetti negativi economici e sociali: dalle coperture bancarie delle garanzie per indebitamenti agli equilibri dei bilanci, ai fondi immobiliari, agli enti previdenziali, alle imprese costruttrici per l'invenduto; alle prospettive di patrimonializzazione dei beni familiari». E adombra un sospetto: «Anche noi siamo preoccupati per le gravissime conseguenze legate all'introduzione indiscriminata di pesantissimi aggravii fiscali ma ci guardiamo bene dall'avanzare ipotesi, quantificate in tale misura, di crolli dei valori di mercato, che non potrebbero avere altro effetto, se non quello di favorirne il trend».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LE COLPE

Per l'Istituto di ricerca il carico tributario troppo pesante deprime un mercato già in sofferenza

**IMMOBILI/2**

# Primi calcoli sul nuovo Catasto Comuni impreparati

Saverio Fossati ▶ pagina 8



## Il quadro

Le possibili variazioni della rendita catastale e la formazione del nuovo "valore patrimoniale" in base alle regole della delega fiscale in relazione alla riforma del catasto. Gli immobili sono di 91 metri quadrati, attualmente inseriti nella categoria catastale A3, classe media, in buono stato, edificati meno di 20 anni fa e localizzati nel semicentro cittadino. Il dato di partenza è, per determinare il nuovo "valore patrimoniale", il valore di mercato dell'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio (Omi), mentre per la nuova rendita catastale si è partiti dal valore locativo Omi

| Città   | Valore di mercato Omi | Nuovo valore patrimoniale | Rendita catastale attuale | Rendita catastale futura | Differenza % |
|---------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|
| Milano  | 310.000               | 148.000                   | 718                       | 5.642                    | +685         |
| Bologna | 291.000               | 139.000                   | 976                       | 4.717                    | +383         |
| Roma    | 337.000               | 161.000                   | 813                       | 8.372                    | +902         |
| Napoli  | 328.000               | 157.000                   | 759                       | 5.032                    | +562         |
| Palermo | 127.000               | 61.000                    | 393                       | 2.002                    | +409         |

## Le cifre dell'allarme



**- 20%**

### IL CROLLO

Il probabile calo dei prezzi nel 2012 secondo il Censis

**- 20,3%**

### LE NUOVE COSTRUZIONI

L'Istat ha segnalato la diminuzione dell'attività edilizia nel 2011

**22,6%**

### FAMIGLIE IN DIFFICOLTÀ

Sono i nuclei familiari che hanno problemi a pagare il mutuo

