

# Il bene rifugio non è più un rifugio

Tasse e spese più alte, prezzi in calo: la casa conviene ancora?

di Edmondo Rho

**L**a crisi economica attacca la casa, il bene rifugio più amato dagli italiani. L'ultima mazzata è l'Imu, la cui prima rata va pagata entro lunedì 18 giugno. Ma l'attacco alla proprietà immobiliare arriva in realtà da molti fronti, tanto da mettere in discussione il concetto stesso di rifugio associato al mattone. Chi è proprietario deve affrontare costi sempre più alti mentre vede il valore dell'immobile svalutarsi. Chi è alla ricerca della prima casa trova più difficile e più caro ottenere un mutuo. Chi punta all'investimento fa fatica a individuare l'inquilino che garantisca nel tempo l'affitto (e oggi molti proprietari sono costretti ad abbassare il canone), mentre la rivalutazione del mattone non è più così sicura. Se poi si aggiungono l'incertezza sull'euro e le difficili prospettive economiche, il quadro si fa ancora più fosco.

Nelle grandi città italiane il calo dei prezzi degli immobili è già sceso dal 2007 a oggi in media del 10-15 per cento con punte di oltre il 20 per cento nelle periferie. Se si aggiunge l'inflazione del periodo (una decina di punti), è evidente come la perdita in termini reali non sia stata indolore. E la situazione può peggiorare. «La vera batosta arriverà dalla riforma del catasto» avverte Ezio Bruna, docente di economia e finanze al Politecnico di Torino e fondatore del Cesfim (Centro studi finanza immobiliare), che sul sito [www.idealista.it](http://www.idealista.it), specializzato in compravendite immobiliari, ritiene «ragionevole aspettarsi una discesa dei prezzi accentuata fino al 2017».

L'unione di molti fattori, compreso l'aumento dei costi di manutenzione per l'invecchiamento degli immobili, fa dire alla maggioranza degli esperti che la proprietà della casa sarà più costosa nei prossimi anni. «Siamo di fronte a un

cambio di paradigma epocale» rincara Bruna «la casa diventerà un bene d'uso e non un bene rifugio da lasciare ai figli. Probabilmente la legge a cui ci siamo abituati negli ultimi decenni, ossia che la casa nel lungo periodo non perde mai valore, non funzionerà più». Il centro studi Scenari immobiliari stima che mentre negli ultimi 50 anni i prezzi delle case hanno reso mediamente il 2 per cento oltre l'inflazione, e a Milano addirittura il 3 per cento, negli ultimi 5 anni l'inversione di tendenza si è consolidata.

Così oggi chi è costretto a vendere un appartamento rischia di subire un danno economico. Al contrario chi vuole comprare può avere delle buone opportunità. Comunque l'effetto è la contrazione del mercato. «C'è incertezza su tutto e si aspetta a comprare casa. Oggi la prima emergenza delle famiglie è il lavoro dei figli» ricorda Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari. Breglia offre un dato: «Nel primo trimestre 2012 le compravendite sono circa il 10 per cento meno rispetto al 2011». E l'anno scorso si era già a meno di 600 mila case vendute, contro gli oltre 800 mila rogiti annui che si erano registrati fra il 2004 e il 2007, quando negli Usa scoppiò la bolla dei mutui subprime.

Da allora la crisi finanziaria si è estesa a tutto il mondo e il risultato, come si vede nelle tabelle pubblicate in queste pagine, è che gli immobili che rimangono in vendita continuano a scendere di prezzo. Anche più dei dati delle stime fornite dagli operatori. In più, a partire da marzo scorso, «sono risaliti i tassi ed è riesplora la tensione sull'euro. Certo, il fantasma del ritorno della lira frena il ricorso all'indebitamento con un mutuo» avverte Breglia. «In questo momento ai proprietari conviene bloccare tutto» suggerisce Achille Colombo Clerici, presidente dell'Assoedilizia (l'associazione dei proprietari immobiliari di Milano e

Lombardia) e vicepresidente della Confedilizia (la Confindustria della proprietà edilizia). Che spiega: «Il padrone di casa ha come prima reazione quella di ridurre le spese di manutenzione, in secondo luogo ricorre ai risparmi in banca per pagare l'Imu e solo in terza battuta vende. Ma siccome in questo momento svende, cerca di tenere duro».

Le autorità, dal governo alla Banca d'Italia, per ora tentano di minimizzare il problema: nella sua relazione di fine maggio, il governatore Ignazio Visco sostiene che nel Paese non c'è una bolla immobiliare. Ma la crisi sta mettendo in difficoltà molti proprietari di casa: e non va dimenticato che in Italia l'81 per cento delle famiglie vive in un'abitazione propria.

Il problema maggiore riguarda i proprietari che affittano le loro case. I dati reali presentati all'Agenzia delle entrate segnalano cali anche del 20-30 per cento dei canoni di locazione. Colombo Clerici lancia tre proposte: «Bisogna rivedere i coefficienti delle rendite catastali, che oggi penalizzano troppo le nuove costruzioni. Inoltre va ripristinata la norma prevista dal federalismo fiscale che prevedeva l'Imu dimezzata per gli immobili dati in locazione. Terzo, occorre di nuovo prevedere una congrua deduzione sulle spese di manutenzione». Ma bisognerà vedere se il governo ci sentirà: la casa non è stata finora solo il bene rifugio più amato dagli italiani, è anche il più facile da tassare. ■

(ha collaborato Gino Pagliuca)

## MILANO

Cimiano Padova	-20,8%
Bologna Marocchetti	-9,6%
Marcona Molise	-9,4%
Rogoredo Forlanini	-8,8%
Chiesa Rossa Gratosoglio	-8,8%
Vigentino Chiaravalle	-7,0%
Trenno Gallaratese	-5,5%
Venezia Buenos Aires	-4,4%
Assiano Muggiano	-4,3%
Baggio F. Armate	-4,2%

Nelle tabelle pubblicate in queste pagine, i quartieri di quattro città dove i prezzi delle case sono diminuiti di più negli ultimi 2 anni (elaborazione sui dati Federazione italiana agenti immobiliari)

Milano - casa indipendente di 500 mq:  
 ieri 1.270.000 euro, oggi **980.000 euro**  
 zona Teodosio Porpora

Per dare un'idea concreta del calo delle quotazioni «Panorama» ha chiesto al sito immobiliare [www.idealista.it](http://www.idealista.it) di indicare alcuni appartamenti il cui prezzo è sceso a distanza di pochi mesi dalla pubblicazione dell'annuncio.



## ROMA

Ardeatina	-21,1%
Digiata	-20,4%
Celio	-18,0%
Grottarossa	-17,6%
Prati Lungotevere	-17,2%
Prati Mazzini	-13,6%
Torvecchia Parte Boccea	-13,4%
Casaletto	-13,4%
Acilia 167	-10,4%
Monti	-9,9%

Roma - appartamento di 110 mq:  
 ieri 1.200.000 euro, oggi **920.000 euro**  
 centro storico



Roma - appartamento di 170 mq:  
 ieri 1.200.000 euro, oggi **990.000 euro**  
 zona Eur

Torino - appartamento di 90 mq:  
 ieri 90.000 euro, oggi **73.000 euro**  
 Aurora Rebaudengo



## TORINO

Crocetta	-15%
San Donato	-6,5%
Sassi Madonna del Pilone	-5,2%

## NAPOLI

Centro storico	-11,6%
Arenella	-10%
Vomero	-8%
Vomero Alto	-7,2%
Fuorigrotta	-4,8%
Bagnoli	-3,9%
Materdei	-2,9%
Ferrovia	-1,8%

Napoli - appartamento di 52 mq:  
 ieri 450.000 euro - oggi **330.000 euro**  
 lungomare



