

La crisi della Borsa spinge sempre di più gli italiani all'acquisto di immobili

Una gran voglia di casa per investire i risparmi

Il costo delle abitazioni cresciuto in due anni del 17%

Laura Matteucci

MILANO La voglia di mattone continua a travolgere risparmiatori e risparmi. Traditi dalla Borsa, gli italiani abbandonano sempre più i fondi azionari privilegiando investimenti a reddito fisso e, come emerge dal settimo rapporto Casamonitor del Censis, soprattutto l'acquisto di immobili, non solo per uso diretto, ma anche come vera e propria strategia d'investimento.

Rispetto alla precedente indagine, del giugno scorso, il mutamento di scenario è significativo: gli investimenti azionari scendono al 5,9% (-1,9%), salgono al 9,9% quelli a reddito fisso (+2,2%), con un incremento dal 13,5% al 14,1% delle famiglie interessate all'acquisto di un'abitazione. Si dimezza l'interesse all'uso proprio dell'abitazione (da 11,3% a 5,6%), mentre cresce la spinta all'investimento immobiliare (+2,9%), ed ancor più la quota di famiglie che vede nell'acquisto della casa anche una forte componente di investimento (+3,4%). Tra gli interessati all'acquisto, solo il 39,7% (circa 1 milione e 200mila famiglie) è motivato da effettiva necessità; per il 60,3%, infatti, si tratta anche di una forma d'investimento (che interessa soprattutto i residenti nei piccoli centri e nel Nord Est).

Sempre più «casa dolce casa», insomma. Sarà anche perché gli italiani si confermano pantofolati: sempre secondo i dati Censis, infatti, passano in casa propria circa 14 ore e 25 minuti al giorno (comprese le ore di sonno), e la stragrande maggioranza, pari al 73% degli intervistati, preferirebbe avere «una bella casa anche a costo di sacrifici», piuttosto che godere di un tenore di vita elevato, ma di una sistemazione abitativa non molto soddisfacente. Dilaga, oltretutto, la cura per l'arredamento, la ricerca del particolare, dell'oggetto personalizzato: sarebbero affetti da «mania del design» il 70% degli italiani. Ma quanto è disposta a sborsare una famiglia per comprare casa? La capacità massima è stimata in 290 milioni di lire, circa 150mila euro, con la punta di Roma, dove si arriva a 390 milioni.

Consumi: «boom» di Internet, meno lavastoviglie

MILANO Crescono gli accessi a internet e gli impianti stereo, diminuiscono le lavastoviglie e le seconde automobili. Nelle case delle famiglie italiane - secondo una indagine dell'Isae - ci sono sempre più personal computer e sempre meno «eletrodomestici bianchi», un dato che probabilmente risente della riduzione degli spazi abitativi ma soprattutto del calo del numero dei componenti del nucleo familiare. I Pc sono ormai quasi in una casa su due (45% delle famiglie) contro il 29% del 1999 e la percentuale raggiunge il 52% nel Centro mentre l'Italia meridionale si ferma al 38%. Un vero e proprio boom è stato registrato per l'accesso a Internet, ormai in una famiglia italiana su tre (33%) con una crescita di oltre quattro volte rispetto al 1999 (era al 7%). Nell'Italia centrale internet è utilizzato dal 38% delle famiglie a fronte del 26% nel Sud. Il possesso della lavastoviglie nel 2002 (42% delle famiglie) cala rispetto al 2001 (era il 44%) ma resta più alto

del 1999 (era il 36%). L'elettrodomestico è usato soprattutto al Nord-Est (51%) mentre al Sud la maggioranza delle famiglie continuano a lavare i piatti a mano (solo il 27% ha la lavastoviglie nel Sud, il 29% nelle Isole). Il telefonino è ormai diventato un bene irrinunciabile, secondo solo all'automobile. Ne hanno uno il 75% delle famiglie (erano il 48% nel 1999) con un picco dell'80% nell'Italia centrale mentre la percentuale è del 71% nelle Isole. In tre case su quattro è presente il videoregistratore (74% contro il 68% del 1999) con un dato massimo al centro (80%) e minimo nelle isole (66%). Quasi nessuna delle famiglie infine rinuncia alla macchina: se l'88% del campione segnala di averne almeno una il 52% delle famiglie si ferma ad un'unica automobile mentre una famiglia su tre (36%) dice di averne più di una. E in calo però il possesso della seconda automobile (era il 38% nel 2001 anche se era al 35% nel 1999).

I prezzi, comunque, non frenano il boom immobiliare, iniziato un paio d'anni fa e previsto inarrestabile almeno fino al 2004, secondo la fotografia del settore offerta dall'Osservatorio immobiliare di Nomisma. Nel 2001 le transazioni sono aumentate dell'8%, sostenute da una domanda che si presenta molto dinamica anche nell'anno in corso. Come conseguenza, i prezzi salgono: tra il 1999 e il 2001 il costo delle abitazioni è aumentato del 17%, quello degli uffici del 14,1%, quello dei negozi del 15,4%. Una tendenza espansiva che potrebbe manifestarsi fino a luglio (+4,1% per le case) e proseguire fino al 2004. Anche perché le famiglie italiane si dichiarano per lo più ottimiste (65%) circa la situazione economica nazionale, e una quota considerevole

(7%) manifesta l'intenzione di comprare casa nei prossimi due anni. Spiega da Rimini il direttore dell'Area Immobiliare, Stefano Stanzani: «Le deludenti performance della

Gli ultimi rapporti di Censis e Nomisma confermano un'ulteriore crescita della fiducia nel mattone



borsa hanno certamente spostato l'attenzione verso un mercato più solido. Ma non sottovaluterei né l'effetto traino provocato da investitori esteri di prestigio internazionale, né l'impatto psicologico dell'euro».

La prova più evidente del buon andamento del mercato è fornita dallo stesso ritmo delle compravendite. Nel 1999, per concludere un affare sulla piazza di Milano occorrevo in media cinque mesi e mezzo, mentre oggi ne bastano due. Le previsioni parlano di un ulteriore sviluppo del mercato immobiliare, esteso anche alle seconde case. Un segmento che rappresenta uno stock di 2,5 milioni di abitazioni, pari al 10% del totale. Nel 2001 ne sono state vendute 220mila contro le 160 dell'anno precedente (+37,5%).

Tra le località più apprezzate, Sestri Levante, Chiavari, Bordighera e Riccione, con prezzi sui 4mila euro al metro quadro. A Lignano, Rimini, Ischia e Amalfi prezzi, invece, sui 6mila euro. Sulla riviera adriatica, dove Nomisma registra una consistente ripresa della domanda e dell'offerta, i prezzi medi variano dai 1.250 euro al metro quadro di Lido degli Estensi, ai 1.400 di Marina di Ravenna fino ai 1.750 euro di Rimini e ai 2mila euro di Riccione.

Sul fronte dei mutui, nel 2000 ne sono stati erogati per 128mila miliardi di lire (+3,6%). Contratti per lo più a tasso fisso (56,8%), con una durata fra gli 11 e i 15 anni (48,6%). Nel 2001 la corsa al mutuo è proseguita (+3,7%), indirizzata soprattutto (71,5% dei casi) verso la prima casa.



L'acquisto di case è diventato il nuovo investimento per i risparmiatori

disastri

Frattoni e Stanca smantellano l'Aipa

Giuseppe Caruso

MILANO Il governo mantiene le promesse e smantella l'Aipa, l'autorità di controllo per l'informatizzazione dell'amministrazione pubblica. L'Aipa in otto anni ha fatto risparmiare 2.500 miliardi allo stato, sostituendo al metodo delle trattative private quello delle aste pubbliche. Prima dell'istituzione dell'authority vi erano solo due fornitori a beneficiare delle trattative private per la pubblica amministrazione, il colosso Ibm e la Finsiel, controllata Telecom. Le spese erano altissime e qualche volta di difficile comprensione, come quelle previste per l'acquisto di computer e stampanti da parte di enti che erano già provvisti sia delle une che delle altre.

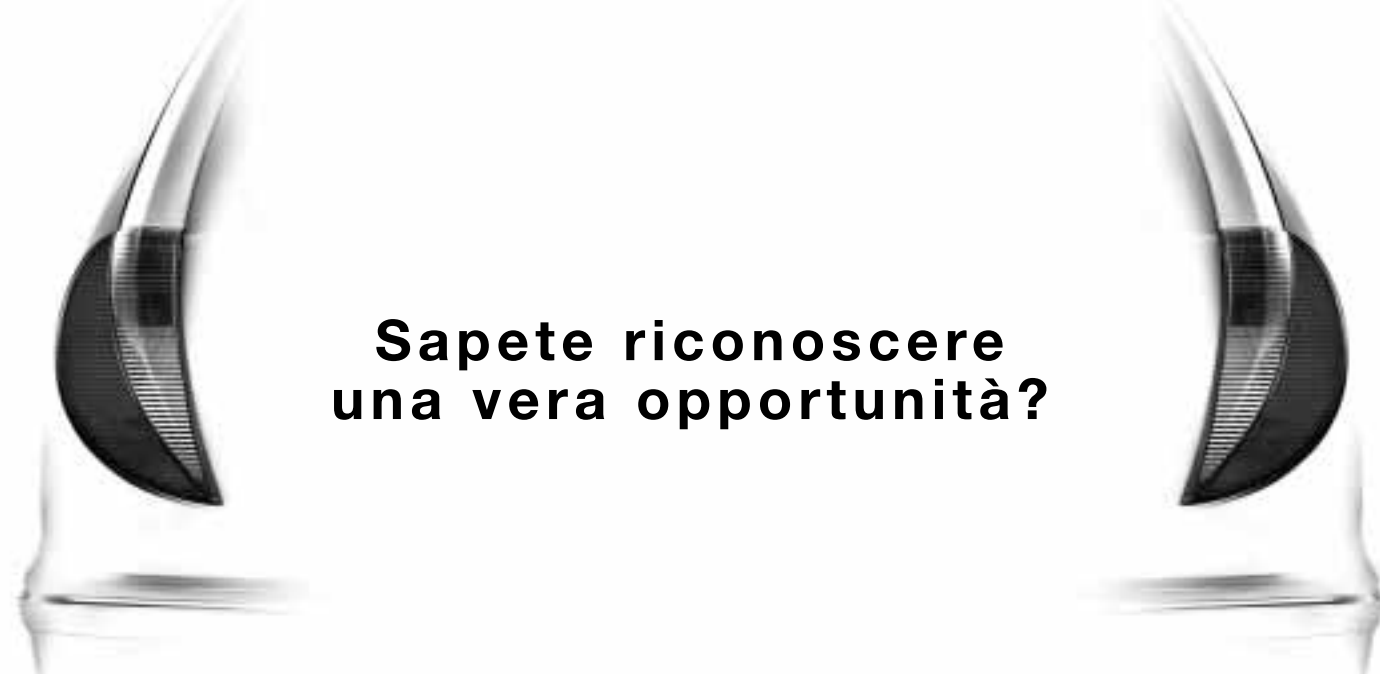
Il governo per raggiungere il suo obiettivo ha prima emendato l'articolo 23 della legge sul patto di stabilità interno per gli enti pubblici, in modo da potersi sbarazzare dell'autorità con un semplice regolamento, poi puntualmente redatto ed in base al quale l'Aipa è stata assorbita dal ministero dell'innovazione tecnologica, al cui comando vi è l'ex presidente di Ibm Italia Lucio Stanca. L'operazione di accorpamento, che cancella l'autonomia dell'Aipa, durerà all'incirca due mesi, ma è irreversibile, come ha dichiarato il ministro della Funzione pubblica Franco Frattini. Bisogna soltanto risolvere i problemi che riguardano i lavoratori, tutti con contratti a termine e che prima della notizia di chiusura erano senza rappresentanza sindacale. Ma l'Aipa si è già lentamente svuotata dopo l'emendamento della legge, dato che hanno lasciato il presidente Giuliani, il suo capo gabinetto ed alcuni dei professionisti che lavoravano all'interno della struttura.

Anche la Corte dei Conti, nel referto trasmesso al parlamento in materia di informatizzazione pubblica, ha messo l'accento sull'importanza del ruolo svolto dall'Aipa e sull'esigenza «di configurare comunque una sfera di attività da svolgere con carattere di autonomia ed indipendenza, sia per la definizione di regole tecniche e di linee-guida che per la funzione consultiva». Ma è proprio la figura di un'autorità indipendente che l'accoppiata Frattini-Stanca vuole cancellare. Il governo ha appena indicato i dieci punti attraverso cui si articolerà il progetto di informatizzazione totale della pubblica amministrazione. I più importanti sono le trenta milioni di carte d'identità digitali, il milione e mezzo di firme digitali e la formazione di tutto il personale.

L'attuazione di questo ambizioso programma costerà alle casse dello stato alcune migliaia di miliardi, che avverrà attraverso la cara e vecchia trattativa privata e con il nuovo processo di assegnazione accelerata dei contratti, da poco approvato dal governo. Il tutto senza il controllo indipendente dell'Aipa, che non potrà più vigilare sugli acquisti e sulle spese effettuate.

LANCIA

I N I Z I A T I V E S P E C I A L I



Sapete riconoscere una vera opportunità?

Lancia Lybra con L. 30.000.000 (€ 15.500) di finanziamento in 48 mesi a tasso zero. Fino al 28 febbraio*.



www.buy@lancia.com



*LANCIA LYBRA SW 1.9 JTD A PARTIRE DA € 25.700,00 (L. 49.762.139) - PREZZO CHIAVI IN MANO ESCLUSA I.P.T. - IMPORTO MASSIMO FINANZIATO € 15.500,00 - DURATA 48 MESI - 48 RATE DA € 322,92 - SPESE GESTIONE PRATICA € 129,11 + BOLLICI - TAN ZERO - TAEG 0,41% - SALVO APPROVAZIONE SAVA.