

Casa, frena il mercato ma i mutui sono sempre più cari

Chi vive in affitto paga un canone superiore del 40% alla quota considerata «sostenibile»

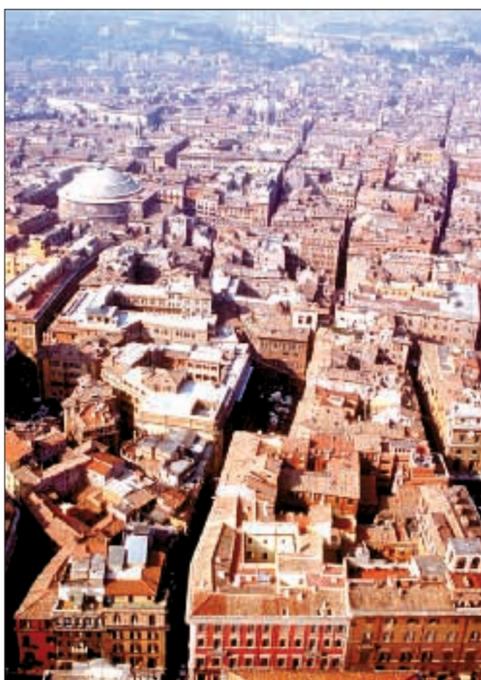
di Laura Matteucci / Milano

STABILI Prezzi degli immobili pressoché stabili e flessione delle compravendite con punte superiori al 10% nei grandi centri urbani. Il mercato immobiliare 2007 - secondo l'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma - si chiude all'insegna di un

leggero incremento dei prezzi su base semestrale del 2%, il più basso dal '98 (e del 5,1% su base annuale) e di un calo delle compravendite del 3,3%. In linea con un trend al ribasso iniziato nel 2004. Aumentano i tempi medi di vendita delle abitazioni a circa 5,6 mesi e lo sconto praticato in trattativa, dell'11,6%. Tutti indicatori che fanno prevedere, secondo Nomisma, un 2008 di «ulteriore contrazione» del mercato, e di crescita contenuta dei prezzi, attorno al 2%, senza escludere flessioni.

Nel frattempo, diminuiscono le famiglie che investono sul mattone (dal 70% degli anni scorsi all'attuale 50%). Di conseguenza flette il ricorso all'indebitamento, anche per l'aumento dei tassi di interesse: da luglio 2006 a giugno 2007 le erogazioni sono cresciute dell'1,2% su base annua, mentre gli incrementi precedenti sono sempre stati a due cifre. Le famiglie che richiedono un mutuo, anche allertate dalla crisi americana, preferiscono comunque sempre di più il tasso fisso (75% del totale erogato nel secondo semestre 2007). Nomisma rileva comunque una diminuzione del numero dei mutui nel primo semestre del 3% rispetto alla fine del 2006. Mutui di che importo? Le abitazioni acquistate nel secondo seme-

stre hanno un valore medio di 250mila euro per un importo medio finanziato di 136mila. La durata media dei finanziamenti è di 22,6 anni, in aumento dell'1,6% rispetto al semestre precedente. Continuano ad aumentare le case di proprietà (il 72% delle famiglie è proprietaria dell'abitazione in cui vive o ne dispone gratuitamente), mentre in affitto va solo chi è costretto, ha un reddito inferiore alla media e paga un canone mensile generalmente superiore del 40% alla quota considerata «sostenibile» per le proprie finanze. Secondo le stime di Nomisma sono circa 4,3 milioni i nuclei che abitano in una casa in affitto (7 milioni 30 anni fa). E i prezzi lievitano: dal 1991 al 2007 rialzi del 66,7%. L'incidenza della locazione di una casa di 80 mq sul reddito è passata dal 20,7% dei primi anni '90 all'attuale 28,5%. Il canone mensile di mercato (per 80 mq) è in media di 789 euro (con i picchi di Roma 1.359 euro, Milano 1.125 euro e Firenze 981 euro). Per Gualtiero Tamburini, presidente di Nomisma, «bisogna creare le condizioni perché i privati investano in case da affittare a canone concordato».



Una veduta aerea di Roma Foto Ansa

BREVI

Thales Alenia Proclamate due ore di sciopero in tutte le aziende del gruppo

I sindacati dei metalmeccanici hanno proclamato due ore di sciopero in tutti gli stabilimenti del gruppo Thales Alenia SpA. La decisione è stata presa al termine delle assemblee svoltesi in tutti gli stabilimenti del gruppo per informare i lavoratori sulla situazione economica e produttiva della società,

Antitrust Acea e Suez Environment multate per intesa anti-concorrenza

L'Antitrust ha deciso di multare Acea e Suez Environment per aver messo in atto un'intesa restrittiva della concorrenza nel mercato della gestione dei servizi idrici. Le due società dovranno pagare rispettivamente di 8,3 e 3 milioni di euro.

Legacoop costruzioni: «Preoccupati per il futuro»

Segnali di preoccupazione per il futuro sia per la frenata del settore immobiliare, delle nuove abitazioni in particolare, sia per la situazione delle opere pubbliche, dove alle risorse destinate con la Finanziaria non fa seguito un incremento dei bandi di gara. È quanto emerge dall'analisi del mercato delle costruzioni presentata nell'assemblea nazionale del settore costruzioni di Ancpl-Legacoop, cui aderiscono 254 imprese coop e 6 consorzi che, sulla base dei precosuntivi 2007, realizzano un volume d'affari complessivo di 5,7 miliardi di euro (+9,6% sul 2006) e contano 15.700 occupati (+1,9%). Presenti all'assemblea anche il presidente della Provincia di Milano, Filippo Penati, e il governatore della Lombardia Roberto Formigoni. Per le coop dell'edilizia, insomma, il trend resta in crescita (e anche il settore, del resto, registra nell'anno un modesto aumento, dello 0,4%). Ma aumenta l'allarme per il futuro. Oltre allo stallo nell'edilizia residenziale (nel 2007 i dati circa nuove abitazioni è lo stesso del 2006), uno dei principali motori delle costruzioni, a preoccupare è quello che è stato definito dal presidente del settore di Legacoop, Giuseppe Bonino, il «paradosso delle opere pubbliche»: alla crescita degli investimenti programmati (+22% nella Finanziaria 2007, +23% in quella in approvazione) non corrisponde un aumento dei bandi di gara. Da qui la frenata del settore, per la quale Legacoop chiede l'intervento del governo (anche sul fronte legislativo e di una politica industriale per il settore) e delle istituzioni locali.

la.ma.

I produttori di latte manifestano oggi a Brescia

Saranno decine di migliaia, secondo Coldiretti, gli allevatori di tutte le regioni italiane che oggi saranno «costretti a lasciare le stalle delle pianure e le malghe di montagna per difendere sicurezza e legalità per non far chiudere le proprie aziende e non mettere a rischio la qualità della produzione nazionale di latte e formaggi». Il corteo «a difesa del latte italiano» e «contro quello abusivo che sporca la qualità Made in Italy», si terrà a Brescia dove si realizza il 10% della produzione nazionale. Ma la manifestazione di Brescia rischia di dividere il mondo agricolo italiano e «di accentuare le tensioni e il disagio senza risolvere i problemi veri del settore lattiero-caseario». Per il presidente della Cia, Giuseppe Politi, infatti la protesta di piazza «non è, infatti, lo strumento idoneo per dare risposte certe ed esaurienti ai produttori di latte che in questi anni hanno operato nella piena legalità, nel rispetto delle regole, valorizzando sempre di più la qualità». «Oltretutto - rileva Politi - proprio il mancato rispetto delle regole da parte di alcuni non si può certo addebitare all'Unione europea. È una questione tutta interna nostra che renderà sempre meno forte, sotto il profilo contrattuale, la posizione del governo nazionale nel difficile e complesso confronto comunitario sulle prospettive future del settore lattiero-caseario, in particolare sulle quote latte». Per questa ragione La riconferma la richiesta di un Piano strategico nazionale per la zootecnica nel quale il settore del latte trovi adeguato rilievo.