

L'Imu e la crisi economica potrebbero far crollare il prezzo degli immobili, con molte famiglie costrette a vendere. È lo scenario tratteggiato dal Censis. Ma è tutto il settore edilizio a sentire la crisi.

GIUSEPPE CARUSO

Milano

Uno tsunami chiamato Imu. La nuova imposta municipale sulle unità immobiliari infatti avrà un effetto devastante sul valore degli immobili in Italia, contribuendo (assieme alla crisi economica) a far crollare almeno del 20% il loro valore. Almeno a sentire il Censis.

Ieri il direttore generale dell'Istituto di ricerca, Giuseppe Roma, nel corso di una conferenza stampa per presentare i dati dell'osservatorio Censis-Confcommercio sui consumi, ha sottolineato come «il 41% delle famiglie dichiara difficoltà a causa dell'aumento delle

Il dato

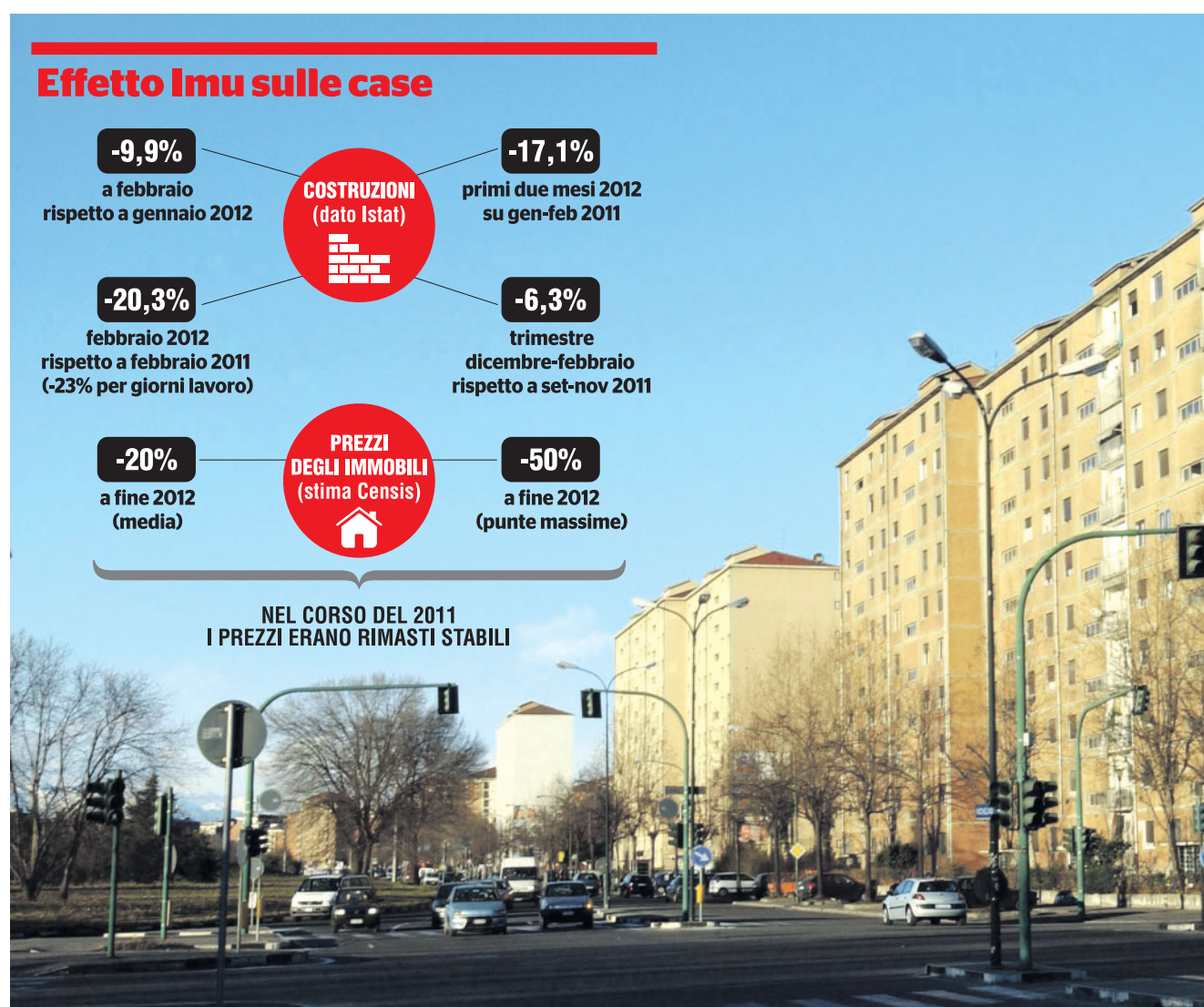
La caduta del valore sarà pari al 20%
Non più bene-rifugio

tasse e delle spese fisse. A giugno erano il 25%. Per questo motivo molti tenderanno a vendere le proprie abitazioni o le seconde case e di conseguenza il valore degli immobili nel corso di quest'anno subirà una contrazione del 20% con punte del 50%».

SVANTAGGI

«Con l'introduzione dell'Imu» ha continuato Roma «e con il parallelo aumento delle tasse, la situazione è molto peggiorata. Fin quando tutto sommato le famiglie 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. E poi l'aumento della tassazione con introduzione dell'Imu sulla prima casa e la botta sulle seconde case, con l'incremento del 60% delle rendite, ha peggiorato la situazione. La seconda casa pagava già l'Ici, ma oggi avrà una rivalutazione del 60%. E poi è raddoppiato il numero delle famiglie in forte difficoltà a pagare il mutuo (dal 10,5% nel 2011 al 22,6% del 2012)».

«Ci sono tutte le condizioni» ha chiuso il direttore generale del Censis «perché e famiglie da compratrici possano avere la necessità di vendere. Le previsioni dicono che si potrebbe ritornare ai livelli



→ **L'istituto** Il 41% delle famiglie si dichiara in difficoltà per l'aumento delle tasse

→ **L'Istat** certifica l'emergenza del settore edilizio: l'indice segna un meno 10%

Il Censis bocchia l'Imu: «Ci sarà un crollo del valore delle case»

di prezzo del 2005. Le flessioni di valore maggiori potrebbero essere subite dalle seconde case in località che non tirano più o in zone periferiche o nel Mezzogiorno».

Di diverso avviso invece è Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari, un istituto indipendente di ricerca sugli immobili: «L'introduzione dell'Imu sta riducendo il reddito disponibile delle famiglie e colpisce la loro possibilità di indebitamento.

Ma questo non significa crollo del mercato immobiliare o dei prezzi, salvo che per gli immobili in cattive condizioni».

«Probabilmente» spiega ancora Breglia, «ci sarà un leggero incremento dell'offerta di seconde case in località non pregiate. Sicuramente non si avranno, invece, cali dei prezzi, se non per piccole percentuali».

Di certo, se crisi e relativo calo del

mercato ci sarà, si tratterà della prima volta dopo il biennio nero 1992-93, quando però il crollo arrivò a toccare addirittura il 60%. Nonostante la crisi infatti i prezzi delle case finora hanno tenuto: l'Agenzia del territorio indica che nel periodo 2004-2008 i valori hanno registrato un aumento del 28%. Mentre a partire dal 2008 e fino al 2011, i prezzi degli immobili si sono mantenuti stabili o in leggera flessione (-3%)