

**Dieci anni di cali**

# I prezzi delle case crollati del 23%

**Dal 2010 i valori immobiliari sono precipitati. Colpa della patrimoniale varata da Monti**

■ La ripresa del mattone è lontana. Il valore delle case in Italia, infatti, continua a calare, nonostante la ripresa delle compravendite. È quanto viene fuori dalle analisi Istat. Emerge che i prezzi delle case acquistate per abitazione o investimento, sono diminuiti nell'ultimo trimestre dello scorso anno dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,6% nei confronti dello stesso periodo del 2017. La flessione nel terzo trimestre era stata dello 0,8%. Un lento smottamento che ha messo in crisi il più gettonato fra i beni-rifugio per il risparmio degli italiani.

«I prezzi delle case continuano inesorabilmente a scendere. Sono risparmi delle famiglie che vanno in fumo, investimenti che evaporano, anni di lavoro che vengono resi vani», dichiara il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. In media, nel 2018, i prezzi delle abitazioni diminuiscono complessivamente dello 0,6%, con le abitazioni esistenti, che incidono per oltre l'80%, che vedono i prezzi calare dell'1%, mentre le nuove costruzioni aumentano di valore dell'1%.

**VALORI TERREMOTATI**

Ma il dato allarmante arriva se si paragonano i prezzi di oggi a quelli di otto anni fa. Rispetto alla media del 2010, (primo anno per il quale è disponibile la serie storica) nel quarto trimestre

## La scheda

**PATRIMONI PIU' MAGRI**

■ I prezzi delle case in Italia scendono nonostante la ripresa delle compravendite. Ad affamarlo è l'Istat. Dai dati emerge il calo molto pesante degli ultimi dieci anni. Il valore delle abitazioni esistenti (80% del totale) si è ridotto quasi di un quarto.

**TROPPE TASSE**

■ Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa attribuisce il crollo all'eccessivo carico fiscale che grava sul mattone. In particolare dopo la stretta imposta dal governo Monti.

2018 i prezzi delle abitazioni risultano diminuiti del 16,9%, a causa esclusivamente alle abitazioni esistenti i cui prezzi sono diminuiti del 23,2%, quasi un quarto del totale, mentre per quelli delle abitazioni nuove si registra complessivamente un aumento, seppur contenuto (+0,7%).

«Non è un destino ineluttabile - prosegue Spaziani Testa -, tanto è vero che tutto ciò accade solo in Italia, mentre nel resto d'Europa il mercato immobiliare è florido. La politica potrebbe fare qualcosa, ad esempio iniziando a correggere gli errori compiuti negli ultimi

anni, a partire dalla masochistica tassazione patrimoniale che dal 2012 opprime il patrimonio immobiliare privato». Il calo dei prezzi rilevato dall'Istat arriva nonostante il mercato dia segnali di ripresa. Nel quarto trimestre del 2018, infatti, il volume delle compravendite residenziali è aumentato del 9,3% su anno, secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**CENTRI STORICI**

Come sempre le medie raccontano delle verità incomplete. Il mercato, infatti, varia da città a città e, soprattutto da zona a zona. Un esempio tipico sono le high street, le vie del centro storico, che Scenari Immobiliari segue con aggiornamenti annuali su Milano, Roma, Firenze, Venezia.

Le transazioni avvenute nelle high street, cinque in totale, per un investimento complessivo di poco inferiore a 500 milioni di euro, confermano il focus su Milano e Roma, ma stanno crescendo in fascino le città d'arte come Firenze, Venezia e Bologna. L'abbandono dei centri storici da parte degli uffici e delle aziende apre costantemente occasioni di posizionamento per i retailer. Tuttavia, scarseggiano le dimensioni desiderate e lo sviluppo in verticale diventa un'opportunità in più per gli investitori.

