Associazioni Inquilini e Abitanti

La mappa delle case invendute

TRA GLI ALLEGATI LA MAPPA DEGLI ALLOGGI VUOTI CITTA' PER CITTA'.

Michela Finizio

06 ottobre 2014

http://www.ilsole24ore.com/art/notizie/2014-10-06/casa-spezia-e-trieste-invenduto-pesa-piu-063717.shtml?uuid=ABjaPM0B

Milano, 06/10/2014

Se ne incontrano in media 16 ogni mille sul territorio nazionale. Sono le case invendute, in tutto 540mila sul mercato in cerca di potenziali acquirenti, secondo le stime di Scenari Immobiliari. A guidare la classifica dell'offerta sono le province di La Spezia e Trieste, dove si arriva a contare - tra nuove costruzioni e abitazioni usate - 26 unità in vendita ogni mille registrate al Catasto. È proprio in un contesto di stallo delle compravendite che il decreto "sblocca Italia" introduce una serie di misure, alcune già sperimentate a livello europeo, per stimolare gli acquisti.

Casa, alla Spezia e Trieste l'invenduto pesa di più

Se ne incontrano in media 16 ogni mille sul territorio nazionale. Sono le case invendute, in tutto 540mila sul mercato in cerca di potenziali acquirenti, secondo le stime di Scenari Immobiliari. A guidare la classifica dell'offerta sono le province di La Spezia e Trieste, dove si arriva a contare - tra nuove costruzioni e abitazioni usate - 26 unità in vendita ogni mille registrate al Catasto. È proprio in un contesto di stallo delle compravendite che il decreto "sblocca Italia" introduce una serie di misure, alcune già sperimentate a livello europeo, per stimolare gli acquisti.

Sono più di 540mila le case in vendita in Italia, per il 26% di nuova costruzione. In un mercato immobiliare fermo, affaticato da compravendite ancora al ribasso (-1% su base annua nel secondo trimestre 2014), l'offerta residenziale pesa sui bilanci delle famiglie e delle imprese edili che faticano a trovare acquirenti. In media ci sono 15,8 case invendute ogni mille unità abitative presenti sul territorio nazionale (dati Scenari Immobiliari).

A questo stock guardano le recenti misure del Governo, approvate con il decreto Sblocca Italia (Dl 133/2014, in conversione alle Camere): dal bonus del 20% sull'Irpef per chi acquista un'abitazione da dare in affitto a canone concordato, alla definizione del rent to buy come alternativa per avvicinare possibili compratori.

È La Spezia la provincia italiana in cui si concentra il maggior numero di case in vendita rispetto al totale delle unità residenziali registrate al Catasto: in tutto, tra nuovo e usato, si contano 26 abitazioni invendute ogni mille. A pari merito con la provincia ligure c'è Trieste, seguita da Bolzano, Cuneo e Cremona. L'incidenza di invenduto nel segmento residenziale, invece, è tra le più basse all'Aquila (4,8 case ogni mille), Nuoro, Frosinone e Potenza. «In alcuni casi - afferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – l'abbondante offerta è sinonimo di un mercato dinamico: spesso dove si costruisce di più il mercato è vivace. Altrove, invece, la poca offerta può essere il risultato di una domanda più accentuata negli anni precenti». Sull'Aquila, inoltre, pesano gli effetti del terremoto del 2009 che di fatto ha ridotto le unità abitative disponibili.

Alla fotografia dell'offerta, poi, vanno aggiunti i dati del nuovo ancora in costruzione: «Oltre alle abitazioni finite, già sul mercato, in molte città - sottolinea Breglia - c'è una fetta importante di cantieri ancora in corso difficilmente rilevabile». Fermi, oppure avviati ma non finiti, sono migliaia quelli che prevedono nuove abitazioni. Confrontando la classifica dell'offerta con quella pubblicata dal Sole 24 Ore lunedì scorso, 29 settembre sul numero di permessi di costruire, non sempre un alto numero di autorizzazioni rilasciate si traduce in elevata incidenza di case nuove invendute: «Molti di quei cantieri dichiara il presidente di Scenari Immobiliari - non sono ancora partiti, per mancanza di soldi oppure per il fallimento delle imprese più piccole».

La quota di invenduto, in questi ultimi anni di crisi, è rimasta abbastanza stabile. In base al confronto con il 2012, quando le unità di nuova costruzione in vendita erano 120mila (sempre secondo i dati di Scenari immobiliari), c'è stato un incremento solo del 10 per cento: i 142mila nuovi alloggi in vendita oggi sono l'eredità del passato. A variare, sul mercato, è il tasso di assorbimento dell'offerta: negli anni del boom pari al 70-80% annuo, oggi sceso sotto il 50 per cento.

È proprio per stimolare le compravendite che lo Sblocca Italia ha introdotto il bonus fiscale del 20% sull'Irpef per chi compra una casa per massimo 300mila euro: la misura è estesa anche alla realizzazione (non solo, dunque, all'acquisto) di ulteriori unità da destinare alla

locazione; l'unità deve essere in classe energetica A o B, in zona non a uso agricolo, e non di lusso (quindi non classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9); la casa va poi affittata per almeno otto anni, non a parenti di primo grado, e a canone concordato. L'impatto, dunque, sarà principalmente sulle nuove costruzioni (le uniche di fatto a raggiungere certi standard energetici). La relazione tecnica stima riflessi su appena 4.220 immobili all'anno.

Per questo motivo la Banca d'Italia, in audizione alla Camera sul decreto, ha sottolineato che i criteri per accedere all'agevolazione portebbero restringere notevolmente l'impatto sull'invenduto (stimato anche da Palazzo Koch in circa 500mila unità). «Si tratta di una misura immediata, ma deve comunque andare di pari passo con le concessioni di mutui: se le erogazioni non aumentano e la tassazione sulle seconde resta elevata, non sarà sufficiente per ridare ossigeno al settore», conclude Breglia.