



c o m u n i c a t o s t a m p a

Il crollo del mattone a Savona compravendite –41% in cinque anni

Presentato il rapporto Assimil. L'edilizia ha perso 400 imprese e 900 addetti



Il prezzo della crisi del mattone in provincia di Savona è sintetizzato in alcuni grandi numeri: tra il 2007 e il 2012 il numero delle compravendite immobiliari è diminuito del 41 per cento (33% nel Comune capoluogo), il fatturato delle attività di intermediazione è sceso del 30 per cento e il numero degli addetti si è ridotto del 10 per cento. Numeri registrati da una ricerca commissionata da Assimil (Associazione per lo studio e l'Informazione sui Mercati Immobiliari Locali) e resi noti questa mattina nel corso di un convegno organizzato nella sede della Camera di Commercio di Savona. "Problemi opportuni" era il tema della giornata, "un titolo slogan – ha sottolineato l'architetto Leopoldo Sdino, docente del Politecnico di Milano e consulente scientifico Assimil – da interpretare con la considerazione che i problemi ci sono, ma bisogna operare per trasformarli in opportunità". Concetto che il presidente della Cassa



c o m u n i c a t o s t a m p a

Edile di Savona, Giorgio Sacchi, nel suo intervento, ha ulteriormente ampliato: “I problemi a volte sono opportuni, eccovene alcuni per darvi l’opportunità di risolverli”.

E i problemi delle imprese edili, diretta conseguenza del crollo del mercato immobiliare, non sono meno pesanti: tra il 2007 e il 2012 il fatturato del settore ha registrato una flessione del 40 per cento; le ore annue lavorate dai dipendenti delle imprese di costruzione in provincia di Savona sono scese da 5,9 a 3,7 milioni; gli addetti sono passati da 3.130 a 2.472; il numero delle imprese iscritte alla Cassa Edile si è ridotto da 998 a 628. “E il trend non è migliorato nel 2013 – ha aggiunto Sacchi – perché a fine luglio i lavoratori in forza alle 581 imprese rimaste in attività, compresi quelli in cassa integrazione, erano 2220”.

La filiera del mattone mostra segni di sgretolamento, che con ogni probabilità condizioneranno anche il trend del 2014 andando a colpire quello che il presidente della Camera di Commercio di Savona, Luciano Pasquale, ha definito “un settore portante e decisivo per l’economia locale”. “Se vogliamo andare a cercare qualche ragione di ottimismo – ha sottolineato il presidente di Ance Savona, Gianfranco Gaiotti – occorre considerare un arco di tempo più lungo e più lontano dai picchi di attività registrati nel periodo che ha preceduto la grande crisi. Se facciamo uguale a 100 il valore delle case nel 1996, gli studi più aggiornati indicano che l’indicatore si attesterà a 150-180 nel 2017, superando il cumulo dell’inflazione: chi ha comprato casa vent’anni fa ha mantenuto l’investimento al riparo dall’erosione monetaria, ottenendo un sia pur lieve guadagno in termini reali”.

Il rapporto Savona di Assimil, presentato dal presidente Lorenzo La Terra e illustrato dall’architetto Sdino, è frutto di una ricerca campionaria che ha coinvolto un panel di oltre 50 agenzie immobiliari della provincia e supportata da dati Istat, Ministero dell’Economia e Agenzia delle Entrate. Il dato cruciale emerso, al di là delle statistiche sulle compravendite, è stato individuato nell’indice HAI (Housing Affordability Index), utilizzato negli Usa per capire dove convenga avviare nuove attività immobiliari e da poco introdotto in Italia, ma limitato alla dimensione regionale. L’indice tiene conto dei prezzi delle case e del reddito degli abitanti, mettendo in fila le regioni in base alla capacità di comprare casa delle famiglie residenti. La Liguria è in fondo alla classifica, scontando livelli di prezzi di gran lunga superiori alla media nazionale. Per la prima volta questo indice è stato elaborato, per Assimil, anche a livello delle province liguri. Emerge che la provincia di Savona ha le quotazioni di prezzo più alte e i redditi più bassi della media regionale, per cui aumentano ancora gli ostacoli per chi vuole comprare casa. Fa eccezione, in questo quadro, il Comune capoluogo, dove gli immobili costano circa il 25% meno che in provincia (“effetto seconde case”) e il reddito per nucleo familiare dichiarato è superiore alla media provinciale (29.678 euro anziché 27.090).

Ma, nonostante questa drastica diminuzione, anche a Savona città il mercato immobiliare è fermo. Il problema, in questo caso, è che i savonesi sono in grado di acquistare alloggi da 150 mila euro, ma l’offerta di questa fascia di immobili è scarsa (se non si vuole andare ad acquistare dei “ruderi”). Fino a 200 mila euro c’è ancora domanda, ma gli immobili con prezzi superiori a 200 mila euro rischiano di restare invenduti sul mercato. “A meno che non si rivitalizzi il mercato – ha detto il presidente dell’Unione Industriali di Savona, Elio Guglielmelli -: quindi, prima di tutto, migliorare l’accesso al credito, procedure più snelle, modifica della legge sull’housing sociale che ha fatto dei danni, vincoli ambientali meno penalizzanti,



c o m u n i c a t o s t a m p a

rivisitazione della legge sui sottotetti che ha fatto dei disastri, piani regolatori che favoriscano il recupero dell'esistente".

Chiamato in causa, l'assessore regionale alle Politiche Abitative, Giovanni Boitano, non si è sottratto al confronto: "Sappiamo che ci sono dei problemi e che non tutti si possono trasformare in opportunità. Però stiamo lavorando per fare di più e meglio, in particolare sul nuovo prezzario regionale, sul sistema degli appalti, sulla cedolare secca, sulla prima casa. Un suggerimento ai costruttori. Stiamo assistendo alla migrazione di molte famiglie dalla costa alla fascia interna tra i 5 ed i 15 km dal mare. E' su questa parte di Liguria che prevediamo possa esserci sviluppo immobiliare, in un giusto rapporto tra prezzo della casa e reddito".

n. 48 del 03.10.2013 (sito)