

L'INASPETTATA SVOLTA

In autunno la crescita record Livorno fra i primi 15 in Italia

Da ottobre a dicembre 620 acquisti di abitazioni nella nostra città (più 52%)
Lo smobilizzo del patrimonio familiare da parte di chi ha l'acqua alla gola

DIETRO LE QUINTE
MAURO ZUCHELLI

La crisi da pandemia c'è e guai anche solo sognare di negarlo: poco importa se si tratta di lavoratori autonomi che non devono fare i salti mortali per trovare lavoro e farselo pagare o di lavoratori dipendenti che si ritroveranno senza nulla appena le imprese potranno riprendere a licenziare. Eppure, in una società in cui la disuguaglianza non è mai stata così forte anche qui da noi, balza agli occhi che i dati sulle compravendite immobiliari abbiano toccato in autunno il record degli ultimi dieci anni: da ottobre a fine anno si sono contati nel territorio municipale di Livorno città qualcosa come 620 passaggi di proprietà.

La fotografia è dell'Osservatorio mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate ed è reale: non sono in ballo stime o "termometri" econometrici, stiamo parlando del numero di atti di compravendita effettivamente registrati. Mai così tanti nell'arco di un trimestre dal 2011 a ora, mai con un balzo così rilevante: negli ultimi tre mesi sotto la lente, quelli dell'autunno scorso, a Livorno si è avuto il 52,8% degli acquisti di case in più rispetto al trimestre precedente.

È l'indizio di una voglia matta di ripartire? Sicura-

mente ci sarà anche quello, ma non basta. Proprio l'autunno scorso è stato nella nostra città un periodo difficile quanto a emergenza Covid. Avevamo l'illusione che il coronavirus ce l'eravamo lasciato alle spalle e invece ci siamo ritrovati con l'impennata fin quasi a 200 contagiati al giorno nel solo capoluogo: non aveva pari in tutta Italia, secondo la Fondazione Gimbe.

FRA CICALA E FORMICHE

C'entra anche il fatto che nel match fra cicala e formiche adesso vince chi si indebita perché non è immaginabile di poter prendere a prestito a tassi più bassi. Di più: chi ha un gruzzoletto da far fruttare e non l'ha roscchiato per far fronte ai guai del coronavirus deve fare i conti, da un lato, con i bassi tassi offerti dal mercato e, dall'altro, con l'aspettativa dell'arrivo di una travolgente inflazione nei prossimi anni per via dell'enorme massa di liquidità scaraventata sulla società per cercare di aiutare a resistere agli effetti della pandemia. Risultato: niente di meglio di un rifugio sicuro come il mattone.

Del resto, questo balzo non è una curiosità esclusivamente livornese. A Prato si schizza a 581 alloggi compravenduti nell'ultimo trimestre rispetto a 414 dell'estate (più 40,5%), a Lucca da 201 si arriva a 315 (più 57,2%), a Firenze da 903 che erano si raggiunge quota 1.260 (più 39,6%), a Grosseto da 214 a 345 (più 61,0%) e

via dicendo. Semmai la crescita delle compravendite di appartamenti non è così rilevante a Pisa (da 263 a 327, più 24,3%) o a Arezzo (da 196 a 239, più 21,7%).

LA CRESCITA BOOM

Resta il fatto che la crescita boom del numero degli acquisti di case a Livorno città nell'ultimo trimestre analizzato – cioè quello da inizio ottobre al San Silvestro scorsi – è fra le più rilevanti in tutta Italia. Solo 14 città hanno "corso" più di noi: Imperia, Rimini, Lucca, Belluno e Forlì (con un incremento fino al 60%), Grosseto, Bergamo, Cremona, Matera, Isernia e Rovigo (al di sotto del 100%) mentre a Pavia e a Sondrio le compravendite sono più che raddoppiate. Peraltro, dal punto di vista delle dimensioni solo Rimini è paragonabile a Livorno, eccetto Forlì e Bergamo tutte le altre sono al di sotto dei 100mila abitanti.

LE DOMANDE DI GRASSI

Quali dinamiche ci sono dietro? L'interrogativo se l'è posto anche l'architetto **Sirio Grassi**, numero uno dei piccoli proprietari immobiliari raggruppati nell'Asppi. Lo fa mettendo l'accento su una serie di



Peso: 54%

aspetti.

Il primo: può darsi che non ci siano crolli delle quotazioni, è certo però che gli immobili in vendita restano in attesa di compratore ben più a lungo («per esempio, magari cinque mesi invece di due, talvolta anche dodici anziché quattro-cinque»).

Il secondo: è vero che i risparmiatori non sono molto soddisfatti dei tassi sui loro gruzzoletti e il fascino del mattone torna sempre, tuttavia un immobile è il bene più facile da tassare per il fisco e a giro c'è la sensazione che arrivi una qualche forma di patrimoniale («casamai utilizzando lo strumento della revisione del catasto con il passaggio

da vani a metri quadri»).

Il terzo: sul mercato non c'è granché di pregiato, sembra soprattutto il tentativo di smobilizzare un po' del patrimonio familiare («è stato accumulato dalle generazioni precedenti e chi ora si sente con l'acqua alla gola lo utilizza per frenare il colpo della crisi»).

Ci sarebbe anche un quarto tassello del puzzle che però, almeno per ora, vale come suggestione: una idea da indagare, una voce dell'ambiente. A far aumentare il numero delle proprietà compravendute – informa Grassi riferendo queste voci di mercato – sarebbe il pressing a caccia di immobili che viene fatto da imprenditori in arrivo dall'esterno della città. È

una suggestione, dice l'architetto Grassi, ma l'ho sentita più volte circolare nei nostri ambienti. Di cosa si tratta? L'architetto la riassume così: «Un rastrellamento di proprietà a buon prezzo, magari in cattivo stato di manutenzione, anche con l'inquilino dentro, magari cercando di usare i bonus-incentivo».-



Davanti agli annunci di una agenzia immobiliare



Peso:54%