

QUI PARIGI

# La legge Scellier spinge il mercato delle nuove dimore



In vetrina. Un agente immobiliare toglie l'annuncio di una casa venduta

## Leonardo Martinelli

La crisi immobiliare è finita in Francia? Non arriviamo a dire tanto. Ma alcuni dati resi pubblici negli ultimi giorni indicano che la situazione sta progressivamente migliorando. E che, forse, la luce si intravede davvero alla fine del tunnel.

Il governo (e in particolare il ministero dell'Ecologia, che monitora questa tipologia di dati) ha reso note le ultime statistiche sugli alloggi nuovi venduti in tutto il paese, relative al primo trimestre dell'anno.

Ebbene, il numero è calato del 4,9% su base annua: ancora il segno negativo, ma se si considera che gli ultimi tre mesi del 2008 erano stati archiviati con un meno 47,6%, la notizia può essere considerata incoraggiante. In termini assoluti le transazioni sono state nel primo trimestre 2009 25.314, contro le 26.610 del primo del 2008, ma contro le 15.016 dell'ultimo.

Sembra proprio che una serie di fattori stiano favorendo il mercato immobiliare. Innanzitutto la riduzione dei tassi d'interesse applicati ai mutui: ormai per quelli su 15 anni siamo in media poco sopra il 4 per cento.

Inoltre la Borsa continua a rappresentare un grosso rischio per gli investitori, che nel frattempo hanno visto ridursi drasticamente dall'inizio dell'anno i rendimenti di altre opzioni alternative, come quelli del Livret A, un libretto di risparmio che, dopo il patatrac finanziario, aveva costituito una notevole ancora di salvataggio. Insomma, il mattone recupera un certo appeal, tanto più che i prezzi dell'immobiliare non sono crollati, ma sono andati comunque giù.

Non solo. Anche le misure studiate dal governo per ridare slancio al settore cominciano a dare i loro frutti: in particolare la «legge Scellier», che dal primo

gennaio scorso sta incoraggiando proprio gli acquisti di alloggi nuovi.

Se il bene comprato - stabilisce il provvedimento - verrà affittato, allora il 25% del valore al quale è stato acquisito può essere decurtato dal pagamento dell'Irpef, entro un tetto massimo di 300mila euro. Il vantaggio fiscale, "spalmato" normalmente su nove anni, permette di risparmiare fino a 8.333 euro di tasse all'anno.

Sempre dal ministero dell'Ecologia, intanto, è giunto un altro dato interessante: si riducono i tempi di vendita. Nel primo trimestre 2009 per gli appartamenti nuovi venduti ci sono voluti

## IL PROVVEDIMENTO

Da gennaio chi acquista un alloggio per darlo in locazione detrae il 25% dal costo - In calo i tempi di vendita (ancora molto alti)

in media 14,3 mesi per arrivare alla transazione e 15,8 per le case, contro rispettivamente 21,4 e 20,3 nel trimestre precedente.

Va detto anche che, secondo gli esperti del settore, le vendite avrebbero ricominciato a decollare soprattutto a partire da aprile.

I dati sui prezzi degli alloggi di seconda mano, tra i pochi già a disposizione, sono in effetti incoraggianti. In maggio sono calati dello 0,2% rispetto ad aprile, mentre erano addirittura aumentati del 3% (sempre su base mensile) in aprile, secondo quanto riferito dalla Fnaim, la Federazione nazionale dell'immobiliare. Nel primo trimestre, invece, il calo era stato complessivamente del 9,8 per cento.

Sì, la crisi non è ancora finita. Ma la luce in fondo al tunnel comincia davvero a brillare.