



AVELLINO – “Si vende”, “Si fitta”. Cartelli come questi sono disseminati un po’ dovunque. Nel capoluogo, come nei Comuni della provincia, in centro, come in periferia. Sono la spia della crisi del mercato immobiliare che affligge tutto il Paese e, quindi anche la nostra circoscrizione. In Irpinia sono stati venduti nel 2011 giusto mille appartamenti in meno dal 2007.

Questo dato – che si ricava dalle statistiche pubblicate dall’Osservatorio del mercato immobiliare dall’agenzia del territorio – la dice tutta sullo stato di grave malessere attraversato dal settore delle costruzioni nella nostra provincia. Un *trend* discendente pauroso. Nel 2007, anno in cui gli effetti della avversa congiuntura non s’erano ancora fatti sentire, in tutta la provincia di Avellino si contarono 3.892 compravendite di immobili del solo settore residenziale, nel 2008 scesero a 3.435, l’anno successivo scivolarono a 3.043, nel 2010 calarono sotto la soglia delle 3.000 transazioni (per l’esattezza 2.916), l’anno scorso si sono fermate a quota 2.891.

In un quinquennio la flessione della vendite è stata di oltre il 25%. Rispetto all’anno scorso, quando si pensava di aver toccato il fondo e si sperava in una risalita, la diminuzione è stata di un ulteriore 1%. Una percentuale, questa, più contenuta di quella segnata dall’intero Paese dove ha superato i due punti percentuali. Le cose sono andate meglio nel solo capoluogo ove, sempre negli ultimi 5 anni, pure c’è stato un decremento delle vendite, ma di misura decisamente inferiore a quella registrata nell’intera circoscrizione provinciale. Dai 520 appartamenti venduti nel 2007 si è scesi a 500 dell’anno passato, con una flessione quindi del 4%. Anzi ad Avellino-città si nota, in tempi recenti, una se pur debole ripresa del mercato in quanto si è passati dai 387 appartamenti venduti nel 2009 ai 430 del 2010 e, come detto, ai 500 del 2011.

Il “peso” sul mercato immobiliare della città capoluogo è, comunque, sceso sensibilmente. Nel 2007 le transazioni riferite alla città costituivano il 7,5% del totale. Nel 2011 rappresentano il 5,7%. L’agenzia delle entrate accorpa le vendite del settore residenziale in 6 tipologie di appartamenti: monolocali, alloggi di piccola dimensione, dimore medio-piccole, case di media

Mercato immobiliare, in calo le compravendite

Scritto da Antonio Carrino

Domenica 17 Giugno 2012 14:30

grandezza, appartamenti grandi. In una residuale categoria (non classificati) sono iscritte le case per le quali non è stata precisata la dimensione. Gl'irpini – lo si rileva dai dati statistici del settore – si orientano su appartamenti medio-grandi (90-130 mq). Infatti, sul totale delle vendite effettuate in provincia nel 2011 quasi la metà ha avuto per oggetto un'abitazione di tale dimensione (49% delle transazioni, contro una media nazionale del 35%). A seguire le dimore di grande dimensione (oltre i 130 mq). Ne sono state vendute il 16% del totale, a fronte del 9% segnato in tutta la penisola. Poi compravendite di appartamenti medio-piccoli, quelli che superano i 50 mq ma non arrivano a 90.

Le transazioni di questo tipo sono state pari al 14%, contro il 27% del totale Italia. Da ultimi i monocalci, mini alloggi che non arrivano a 50 mq. Questa categoria ha assorbito il 4% del mercato, giusto la metà dell'analogica percentuale raggiunta in tutto lo stivale.

L'Imi, l'indicatore dell'intensità immobiliare (che l'Osservatorio calcola facendo il rapporto tra le compravendite effettuate nell'anno e lo stock di immobili esistenti) è stato pari per la provincia di Avellino ad appena l'1,18%. Cinque anni fa raggiungeva l'1,78%. Quello attuale è tra i più bassi d'Italia (soltanto una decina di province ha spuntato valori più piccoli del nostro). La media nazionale si è assestata sull'1,80% e quella del solo mezzogiorno sull'1,38%.

Anche le compravendite di negozi hanno subito un drastico ridimensionamento. Negli ultimi 5 anni le transazioni sono scese del 13% in tutta la provincia e di quasi il 20% nella città di Avellino. Limitato anche il numero di compravendite riguardanti locali destinati ad ufficio: appena 36 nell'ultimo anno, quasi tutte effettuate nella città capoluogo. Un tantino meglio per i capannoni industriali: ne sono stati venduti 51, dei quali 9 nel perimetro territoriale del Comune di Avellino.