

L'Osservatorio del Comune: il turismo condiziona la vita della città

Case care e impossibili, mercato in crisi

Si arriva a pagare 1400-2400 euro al mese di mutuo per l'abitazione

VENEZIA. Il tessuto urbano e sociale della città è ormai geneticamente modificato dal mercato turistico, al punto che le attuali difficoltà del settore si riflettono su molti ambiti cittadini, partendo da un mercato immobiliare che batte il passo, come racconta «Monitor 2007» dell'Osservatorio Casa del Comune, che fotografa una situazione complessiva ricca di ombre.

Partendo da un dato iniziale: bollette Enel alla mano, il 27,3% degli utenti nella città storica risulta «non residente». Nel 2005 erano il 24,6%. Questo significa abitanti in costante fuga (-3,8% il saldo in città tra «ex» e «neo» residenti nel 2007) a fronte di un mercato immobiliare per anni in crescita grazie alle compravendite legate al turismo: settore però in grave difficoltà in questo 2008, tanto da portare nelle bacheche delle agenzie numerosi alberghi.

Così il mercato inizia a battere il passo anche nella città storica: se nel 2003 (dati Nomisma) bastavano 3 mesi per vendere un immobile, ora ne servono oltre 5 e gli sconti sulla richiesta di partenza (peraltro spesso esorbitante) arrivano al 13%, pur di vendere. «La maggior

parte degli operatori del centro storico», rileva l'Osservatorio casa, «definisce di stasi la prospettiva del mercato, sia per le quantità sia per l'andamento dei valori, già sostenuto in ragione di attese speculative».

La follia di un mercato immobiliare sempre in crescita negli anni - il metro quadro medio che nel 2000 si pagava tra usato e nuovo 2.170-2.631 € ora è schizzato a 4-5 mila euro - inizia a ritorcersi non più solo contro i residenti, ma anche contro chi ha investito contando su speculazioni sicure e ora teme di aver sbagliato i conti, davanti ad un 2008 tanto difficile per il turismo: se i prezzi d'acquisto sono aumentati del 90% tra 2000 e 2007, infatti, il rendimento degli immobili residenziali è sceso del 20%, passando dal 4,7



Il mercato immobiliare veneziano risulta in progressiva frenata

al 3,8%. Non per questo gli affitti sono però diminuiti in valori assoluti: il canone medio per un appartamento di 80 mq in città - s'aggira attorno ai 950-1050 € per sfiorare i 1500 a San Marco e Dorsoduro Est. A non soffrire è il mercato del lus-

so, quello da 10-15 mila euro.

Partendo dai 340 appartamenti venduti e comprati nel 2007 in città, il Coses ha elaborato un profilo degli acquirenti, distribuiti a metà tra residenti e non: in entrambi i casi per lo più coppie senza figli. Nuclei,

Prezzi alti, vendite ferme: così gli «sconti» arrivano anche al 13%

nel caso di residenti, che per far fronte al 4-8 mila euro al metro richiesti (si tratti di casa in periferia o centro) devono indebitarsi pesantemente: un appartamento da ristrutturare completamente in «periferia» - e ce n'è ben poca a Venezia - per Nomisma non costa meno di 2500 euro al metro. Risultato, le famiglie che si possono permettere un acquisto a Venezia sono sempre meno e, comunque, ricorrono anche a mutui pari all'80% dell'acquisto: per 80 mq (pagati 444 mila euro in centro e 267 mila in periferia) si arriva a dover far fronte a ratei mensili tra i 1450 e i 2450 euro. Per quegli stessi appartamenti in periferia o in centro, si pagherebbero 850 e 1400 euro d'affitto: il doppio della terraferma.

(Roberta De Rossi)