

L'OSSERVATORIO DEL COMUNE

Boom di case turistiche in un anno aumentano del venti per cento

Gli sfratti crescono del 17% rispetto al 2008
Rumiz: «Dato drammatico, persone più povere»

di Enrico Tantucci

Venezia sempre più a misura di turista, nonostante gli sforzi del Comune per invertire la tendenza e tutelare la residenza. Lo certifica il rapporto annuale dell'Osservatorio Casa, riferito al 2008, presentato ieri a Ca' Foscari dal l'assessore alle Politiche della Residenza Mara Rumiz, insieme alla ricerca commissionata al Coses sulla mobilità residenziale della città antica (di cui riferiamo a parte). Alcuni dei moltissimi dati forniti fotografano la situazione. Nell'ultimo anno gli alloggi turistici, quasi tutti concentrati in centro storico, sono aumentati di quasi il 20 per cento, ma anche affittuamente (+ 5,3 per cento) e bed & breakfast (+ 8 per cento) hanno proseguito la loro crescita esponenziale. Gli sfratti sono invece aumentati del 17 per cento rispetto all'anno precedente e mentre quelli per finita locazione diminuiscono, quelli per morosità sono aumentati del 32 per cento: dai 193 del 2007 ai 255 del 2008. «Un dato drammatico — ha sottolineato l'assessore Rumiz — perché questi sfratti sono evidentemente legati all'impoverimento delle famiglie e anche se per legge questo tipo di sfratti non sono assistibili, è evidente che il Comune dovrà intervenire. Contemporaneamente, cresce il numero delle abitazioni occupate da non residenti in modo più o meno continuativo: sono ormai il 26 per cento, quasi un terzo dell'intero patrimonio abitativo della città. Erano poco più del 9 per cento solo cinque anni fa. Si tratta, evidentemente, non solo di studenti universitari fuori sede, ma anche di fasce di persone che per lavoro o per turismo fanno periodicamente base a Venezia. Il Comune fa quel che può e non a caso l'assessore Rumiz ha ricordato la politica di realizzazione di alloggi in social housing iniziata da tempo — prossimi interventi quelli al Coletti con sessanta nuovi alloggi, come alla Celestia, oltre a quelli all'ex Caserma Manin — proprio per tutelare il ceto medio che non può aspirare a una casa del Comune, ma non è sufficientemente agiato da comprare una casa a Venezia o anche a pagare i canoni di affitto attuali (vedi gli sfratti per morosità). Lo stesso Coses, come ha sottolineato ieri il di-

I prezzi delle case

	Numero di ricambi ristrutturazione	Abitabile usso	Da ristrutturare
DORSODURO EST	7.950	6.280	4.950
SAN MARCO	7.750	6.250	4.917
DORSODURO OVEST	6.530	5.500	4.370
SAN POLO	6.800	5.170	4.300
CANNAREGIO SUD	6.390	5.090	4.220
LIDO CENTRO	6.250	5.170	4.170
SANTA CROCE EST	6.080	5.000	4.220
SANTA CROCE OVEST	6.000	5.000	4.170
CASTELLO OVEST	5.760	4.750	3.890
CANNAREGIO NORD	5.750	4.720	3.800
CASTELLO EST	5.590	4.450	3.670
LIDO SEMICENTRO	5.500	4.500	3.630
GIUDECCA	5.170	4.200	3.420
SANT'ELENA	5.120	4.250	3.420
LIDO PERIFERIA	4.870	3.750	2.920
MURANO	4.590	3.500	2.780
BURANO	4.450	3.460	2.840

Valori medi di mercato furtin dalle fonti dirette per il Centro Storico (tutte le commesse)

rettore Isabella Scaramuzzi, invita ormai a considerare Venezia alla stregua di un quartiere nel più vasto ambito della città metropolitana, come fosse Manhattan rispetto a New York. E non a caso si è insistito molto ieri sul

concetto di "dimoranti", rispetto a quello di residenti in centro storico, ampliando così la base demografica rispetto a quella quota 60 mila che nel giro di un paio di mesi siamo destinati ad abbattere. Prospettiva difficile da accet-

tare per quei veneziani che credono ancora di vivere nella propria città. Ci si potrebbe consolare con il fatto che per il secondo anno consecutivo i residenti del Comune di Venezia sono aumentati: 1105 in più (to 0,41 per cento).

Ma la crescita è tutta legata all'ondata dei nuovi cittadini extracomunitari - grazie a cui manteniamo lo stesso livello di servizi - e non riguarda, comunque, Venezia, che continua a perdere inesorabilmente abitanti.



Una veduta di tetti in città

IL CASO

Se ne vanno le famiglie arrivano i single

Se ne vanno da Venezia famiglie e arrivano soprattutto single o persone che si staccano, probabilmente per lavoro, dal loro nucleo originario. Lo dice l'indagine del Coses sulla mobilità residenziale del centro storico tra 261 famiglie che negli ultimi anni sono entrate o uscite da Venezia.

Entrano più giovani e persone con titoli di studio o qualifica professionale medio-alta e se la città non ha perso attrattiva, la sua situazione abitativa la penalizza. Il 69 per cento di chi se n'è andato giudica la casa attuale migliore di quella che aveva a Venezia, mentre tra chi arriva, solo il 42 per cento pensa di aver migliorato la sua condizione abitativa. La nostalgia resta, perché a distanza di tre-cinque anni oltre la metà (il 58 per cento) degli intervistati tornerebbe volentieri a Venezia, soprattutto i giovani terrafermieri. Ma i prezzi proibitivi degli alloggi lo rendono impossibile. Nel quinquennio 2004-2008 poco meno di 8400 persone si sono trasferite a Venezia e altre 9400 se ne sono andate. Complessivamente la questione casa è responsabile della metà degli abbandoni di Venezia, l'altra metà ha fatto, semplicemente, una scelta diversa. (E.T.)

Mercato fermo, ma i prezzi calano poco

Ottomila euro al metro quadro tra l'Accademia e San Marco

Il mercato immobiliare è in buona parte fermo, ma i prezzi — nonostante la crisi — calano molto poco, soprattutto a Venezia, sempre secondo l'Osservatorio Casa. Il leggero calo (-3,8) per cento dei prezzi riguarda gli immobili in aree di pregio o in aree centrali (-6,3 per cento). Circa il 70 per cento delle transazioni riguarda la terraferma, mentre Castello Ovest e Cannaregio sud sono le zone più vivaci sul piano delle compravendite in centro storico. In controtendenza, invece, gli affitti che negli ultimi sei me-

si del 2008 sono cresciuti del 2,4 per cento. Il mercato immobiliare veneziano è ormai diviso in quattro fasce. Al vertice, con valori vicini agli 8 mila euro al metro quadro sono Dorsoduro est — tra la Salute e l'Accademia — e San Marco. La seconda fascia riguarda Santa Croce, San Polo, Dorsoduro Ovest e Cannaregio sud, oltre a Lido centro, con quotazioni tra 1,6 mila e 1,7 mila euro al metro quadro. Nella terza fascia sono compresi Cannaregio nord, Castello, Sant'Elena e Giudecca, oltre al Lido semicentro, con valori compresi tra 1,5 e 1,6 mila euro al metro quadro. Le aree considerate di minor pregio sul piano delle quotazioni immobiliari sono Murano, Burano e

Lido periferia, con un valore medio compreso tra 1,4 mila e 1,5 mila euro al metro quadro. Per immobili nuovi a Mestre i valori variano da oltre 4 mila euro al metro quadro nelle zone di pregio a poco più di 2200 euro per le aree periferiche. In centro il valore medio si attesta ad oltre 3500 euro al metro quadro, mentre in semicentro tocca i 3 mila euro. Per gli affitti, a Dorsoduro est e San Marco — per un alloggio di 60 metri quadri — il canone medio è rispettivamente di 1760 e 1880 euro al mese. (E.T.)

Il 70% di transazioni in terraferma. Sale il costo degli affitti

In centro storico compravendite vivaci a Castello e Cannaregio