

Breve analisi dell'attuale mercato immobiliare acerrano

domenica 05 agosto 2007

E' dall'inizio di quest'anno che si assiste ad uno stallo totale delle compravendite acerrane, sia per le unità immobiliari di nuova costruzione dei quartieri periferici, sia per le unità immobiliari usate del centro-centro storico.

Altro fenomeno preoccupante è la messa sul mercato di una grande quantità di immobili di recente costruzione, quasi sempre acquistati a costruzione in corso e fortemente voluti e personalizzati da giovani coppie di ceto medio alto, che ora hanno solo il desiderio di vendere gli appartamenti, per monetizzare e trasferirsi fuori dal territorio acerrano.

Tali fenomeni, anche tenendo conto di alcune difficoltà oggettive quali: i continui aumenti del tasso di interesse, che comporta mutui molto più esosi, e l'entrata in vigore dei nuovi dispositivi fiscali in materia, quali il "Decreto Bersani" (obbligo di dichiarare i prezzi reali delle compravendite - tracciabilità dei pagamenti - tassazione sulle plusvalenze realizzate a seguito di compravendite immobiliari ecc.) sono anomali ed in controtendenza, se confrontati con il contesto sia nazionale che campano.

Quindi la situazione venutasi a creare è un'anomalia prettamente acerrana e, a parere dello scrivente e di molti addetti del settore, è da imputare fondamentalmente a due soli fattori quali: la realizzazione sul nostro territorio del termovalorizzatore o inceneritore, che dir si voglia, e la mancanza totale di infrastrutture, da quelle "primarie", quali strade, marciapiedi, illuminazione, condotte del gas a quelle secondarie, quali parcheggi, aree a verde attrezzato ecc. Basti pensare che tuttora ci sono nel quartiere "Spinello" interi parchi, esteticamente gradevoli e funzionali, ma sprovvisti di metano e serviti da strade di accesso senza indicazioni toponomastiche, senza asfalto, senza un accenno di marciapiede e di illuminazione (immaginatevi i disagi per una signora, che volesse accompagnare i figli a scuola a piedi).

Per non parlare della mancanza di centri di aggregazioni e socializzazioni tipo piazze, giardini e negozi. Ovviamente tali fattori offuscano e diminuiscono anche le poche potenzialità presenti del territorio acerrano, quali gli ottimi collegamenti con l'interland (asse mediano - asse di supporto - autostrade); i buoni collegamenti ferroviari; la presenza sul territorio di diversi istituti scolastici. Vanno però evidenziati sicuramente tre fattori negativi quali: il ribasso dei prezzi delle unità poste in vendita con la paradossale eventualità di svendita degli stessi (realizzo di un prezzo inferiore a quanto precedentemente sborsato); l'allungamento dei tempi di vendita e la depressione economica dell'intera economia locale, basata solo sul settore edile, vista anche la crisi del settore agricolo.

Come sopra evidenziato, molte di queste cause sono di ordine locale e, pertanto, le responsabilità passate e le soluzioni future vanno trovate da chi si occupa della pianificazione e della gestione del territorio e delle politiche economiche, cercando questa volta di affidarci a professionalità serie e lungimiranti, tralasciando i piccoli giochi di bottega e la politica del giorno per giorno. Intanto un'agenzia battuta dall'Ansa lo scorso 13 luglio riporta che "i prezzi degli immobili crescono ancora e lo faranno fino alla fine del 2007: il rapporto semestrale Nomisma traccia il quadro del settore. Dal rapporto emerge un aumento medio dei prezzi delle case nei primi sei mesi dell'anno attorno al 3% e del 5,6% a livello annuale. Aumenti più accentuati per i prezzi di uffici e negozi (rispettivamente +3,5% e +3,3% nel primo semestre) che, se si considera la base annua, arrivano al 6,2%. Previsto in flessione il numero delle compravendite nel 2007.

Cuono Manna - Agente Immobiliare