

AGENTI IMMOBILIARI

Fiaip: da fine anno la ripresa

Nel 2013 le compravendite sono scese del 12,7% e i prezzi del 12,49% Meglio i canoni (-6,4)

di Paola Dezza

È un report che certifica l'andamento negativo del mattone quello che Fiaip, la Federazione italiana degli agenti immobiliari, presenta oggi a Roma. Ancora una volta con una grave accusa: il quadro generale secondo Fiaip «conferma un'inequivocabile regia occulta che ha come obiettivo di disincentivare il mercato immobiliare, prendendo spunto dall'attuale stato d'incertezza della politica fiscale sugli immobili, per distrarre capitale a favore del mercato mobiliare, sebbene il mattone abbia sinora garantito una "tenuta" superiore rispetto ad altre forme di investimento».

Anche secondo Fiaip il 2013 si è chiuso con un mercato in recessione: -12,49% è il calo dei prezzi registrato in media per le abitazioni rispetto al 2012. Sulla stessa lunghezza d'onda la contrazione delle compravendite abitative che si sono ridimensionate del 12,77%. Il calo è stato meno accentuato, anche se sempre significativo, per il segmento locazioni abitative (-6,48% i canoni), ma più ampio per le locazioni commerciali (in media al -14,5% rispetto al 2012).

Come altri Osservatori, anche il team di Fiaip spera in una minima ripresa nel se-

condo semestre 2014, «ipotizzabile solo se vi sarà stabilità politica ed economica nei prossimi mesi e nuovi provvedimenti che diano ossigeno al settore, a partire da un netto taglio del prelievo fiscale sugli immobili», mette in guardia il comunicato.

Tra i fattori che ingessano il mercato ancora una volta il mancato finanziamento da parte delle banche e la rigidità dell'offerta che stenta a venire incontro a una domanda che chiede una ulteriore revisione al ribasso dei valori al metro quadro.

«Le ragioni che hanno spinto il numero di transazioni così in basso - aggiunge Mario Condò de Satriano, presidente del Centro Studi Fiaip - sono da ricercarsi nell'enorme pressione fiscale, nel persistente quadro negativo degli indicatori macroeconomici nazionali, ma anche nella diminuzione di reddito con conseguente diminuzione di risparmio da parte delle famiglie. La crisi del mercato è acuita da un clima di sfiducia generalizzato».

È così che chi deve cambiare casa, perché il mercato è ormai fatto soprattutto da transazioni per sostituzione, rimanda la scelta di acquisto. Mentre i proprietari rimangono sulla difensiva, ancorati ai valori del 2007.

Nove le città analizzate nel dettaglio. Per otto Fiaip evidenzia una forte diminuzione dei prezzi; fa invece eccezione Palermo, che registra un aumento delle quotazioni degli immobili del 10 per cento. È Genova la città che lascia sul terreno il 19,84% dei valori al mq. I restanti cali vanno dal -17,5% di Torino e dal -17,14% di Bologna al -16,67% di Milano e al -15,81% di Roma, per finire con Firenze e Napoli che contengono, si fa per dire, il calo sotto il 12 per cento.

Emergono dall'analisi tempi di vendita

in lieve calo (tra 6 e 9 mesi), il trilocale come tipologia più ricercata (36% del totale), meglio se usato in buono stato (41% della domanda), il semicentro come zona preferita, anche per via di prezzi forse più accessibili. Quanto ai prezzi la media vede valori tra 3.300 euro e 4.500 euro al metro quadro per il nuovo di pregio (media che si innalza decisamente a Roma e Milano) fino a un minimo di 870 euro e un massimo di 1.200 euro al mq per abitazioni da ristrutturare in estrema periferia.

L'incidenza degli acquirenti europei sul totale dei compratori esteri è dell'83%, segno che non riusciamo ancora a richiamare domanda consistente da Paesi lontani ed emergenti.

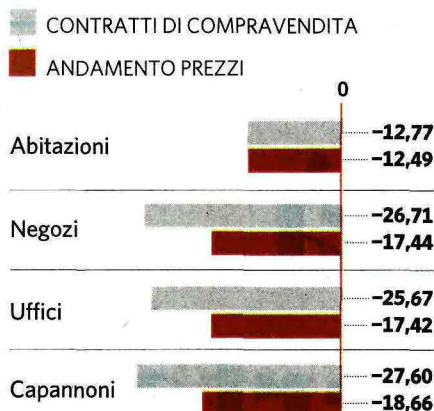
La novità quest'anno è che l'Osservatorio è stato realizzato in collaborazione con l'Unità tecnica per l'Efficienza energetica dell'Enea, per fornire anche una fotografia delle dinamiche del mercato immobiliare rispetto alla variabile della prestazione energetica degli edifici e delle abitazioni. Il mercato delle compravendite e delle locazioni è stato messo sotto la lente per tipologia, ubicazione e stato della conservazione degli immobili. Ne è emerso che gli immobili passati di mano si trovano per il 25% in edifici che hanno tra i 15 e i 30 anni. Stessa percentuale per il patrimonio immobiliare tra i 30 e i 50 anni. I dati mostrano chiaramente la netta predominanza di edifici in classe energetica G, tranne che per il segmento delle nuove costruzioni. Fin qui niente di nuovo, ma sorprende la grande percentuale di immobili di classe energetica scadente fra gli immobili ristrutturati, segno che le ristrutturazioni edilizie trascurano ancora troppo spesso gli aspetti energetici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Per la prima volta l'Osservatorio degli agenti collabora con Enea per analizzare l'efficienza energetica: il 50% degli scambi è in vecchi edifici

COMPRAVENDITA

Dati 2013 variazione percentuale rispetto all'anno 2012



Il quadro del mercato

LE QUOTAZIONI

Prezzi minimi e massimi delle abitazioni a fine 2013 per tipologia e ubicazione riferite ad abitazioni di superficie commerciale di 80-90 mq. Valori in €/mq

| | | NUOVO | BUONO | RISTRUTTURATO | DA RISTRUTTURARE |
|-------------------|---------|-------|-------|---------------|------------------|
| Prezzo | Minimo | 3.298 | 2.705 | 2.847 | 1.893 |
| | Massimo | 4.534 | 3.621 | 3.782 | 2.522 |
| Centro | Minimo | 2.740 | 2.200 | 2.323 | 1.460 |
| | Massimo | 3.830 | 2.920 | 2.983 | 2.000 |
| Semicentro | Minimo | 2.308 | 1.889 | 2.041 | 1.340 |
| | Massimo | 3.205 | 2.688 | 2.658 | 1.839 |
| Periferia | Minimo | 1.920 | 1.560 | 1.669 | 1.040 |
| | Massimo | 2.420 | 2.060 | 2.065 | 1.400 |
| Estrema periferia | Minimo | 1.630 | 1.320 | 1.429 | 870 |
| | Massimo | 2.030 | 1.670 | 1.781 | 1.190 |