

Scenari A Roma e Milano scambi in aumento. E da sempre sono le prime a muoversi

# Immobili Segnali di disgelo

## Chi vuole comprare ora è più forte

In aumento la domanda e i venditori hanno abbassato le loro pretese

DI GINO PAGLIUCA

**L**a produzione industriale e il Pil hanno imboccato, sia pure timidamente, la via della ripresa e lo stesso sta facendo, a livello europeo, un mercato segnaletico dello stato di salute economica come quello dell'auto. Tocca anche alla casa? L'interrogativo è fondato e ci sono buone ragioni per pensare che il 2014 sarà per l'immobiliare italiano un anno di svolta in positivo. Nessuno ritiene che i prezzi possano tornare a salire, ma ci sono le premesse per una crescita degli scambi.

### Il lato positivo

A farlo pensare c'è l'aumento della domanda; una rilevazione effettuata dal portale casa.it sulla richiesta di abitazioni nelle principali città evidenzia ovunque il segno più, con valori di crescita significativi a Milano (4,5%) e a Roma (3,6%). Non è un caso che nell'ultima rilevazione dell'Agenzia delle Entrate sulle compravendite, relativa al terzo trimestre 2013, le due principali città italiane abbiano fatto segnare un incremento delle transazioni: un trend che starebbe proseguendo.

Per quanto possono valere i precedenti, nel passato Milano e Roma hanno sempre anticipato di un semestre l'andamento del mercato nazionale. L'analisi di casa.it segnala anche un forte incremento dell'offerta, peraltro verificabile empiricamente con il moltiplicarsi di cartelli vendesi sui portoni: si va dal +5,4% di Roma al +12,6% di Cagliari. «Significa che i prezzi potranno scendere ancora un po', ma anche che chi cerca troverà più facilmente un'abitazione adeguata alle sue esigenze e al suo budget» commenta Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'Ufficio studi di casa.it.

Secondo le previsioni di prezzo formulate dall'Ufficio Studi di Tecnocasa le quotazioni subiranno nel 2014 una variazione tra lo 0 e il 5%; a Milano il margine di discesa è fissato da -1 e -3%, a Roma tra -2 e -4%. Precisa Fabiana Megliola: «Soprattutto nelle grandi città terranno di più gli immobili già in buono stato».

Si sta stabilizzando il divario tra prezzo richiesto e prezzo offerto; secondo l'ultimo sondaggio di Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate si è attestato al 15,7%, tre decimi di punto in meno rispetto al massimo storico

di inizio 2013. Vuol dire che i venditori stanno abbassando le loro aspettative di realizzo, assecondati da agenti immobiliari non più disposti a perdere tempo e soldi mettendo sul mercato immobili a prezzi irrealistici. Un fattore che, secondo alcune analisi, potrebbe impattare negativamente sul mercato è quello fiscale, con il ritorno dell'imposizione sull'abitazione principale e l'incremento delle tasse sugli altri immobili. È vero che le imposte sulla prima casa hanno un impatto psicologico negativo, ma in termini reali non possono costituire oggi un ostacolo all'acquisto.

### L'effetto credito

Infine a rendere ragionevolmente ottimisti c'è la prospettiva di un allentamento della stretta creditizia. Le banche stanno limitando gli spread ma soprattutto pongono meno ostacoli alla concessione dei finanziamenti. Hanno almeno due buone ragioni per farlo: la prima è, paradossalmente, l'incremento delle sofferenze. «Continuare a togliere ossigeno al mercato — commenta Luca Dondi, responsabile dell'Osservatorio di Nomisma — per gli istituti significa vedere inevitabilmente

scendere ancora il valore di realizzo dei beni detenuti in garanzia. La seconda è che il forte calo dei rendimenti dei titoli di Stato suggerisce di diversificare gli impieghi».

Un segnale chiaro del mutato atteggiamento delle banche rilevato dal broker web mutuonline.it è l'aumento da inizio anno della concessione di mutui di surroga. Dice il vicepresidente Roberto Anedda: «Era una tipologia di fatto sparita dal mercato. Significa che gli istituti hanno voglia di farsi concorrenza, perché la marginalità dei mutui ora è giudicata interessante».

Ad aiutare il mercato dei mutui arriveranno anche le somme stanziolate dalla Cassa depositi e prestiti, due miliardi di euro, per ora, finalizzati alla concessione di finanziamenti ipotecari a costruttori e acquirenti di immobili virtuosi sotto il profilo energetico. Le prime offerte dovrebbero arrivare le prossime settimane.

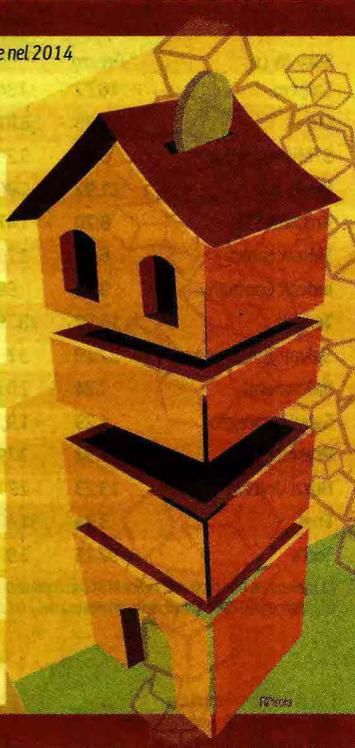
Tutto questo si dovrebbe tradurre in un incremento delle erogazioni: secondo Nomisma nel 2014 le erogazioni ammontano a 27,8 miliardi di euro, contro i 23,8 stimati per il 2013 (+17,6%). E nei tre anni successivi è previsto un aumento complessivo del 16%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Il termometro**

Le variazioni nei prezzi delle case previste nel 2014

Città	Variazione % prevista	
	min	max
Aosta	0%	-2%
Bari	-3%	-5%
Bologna	-3%	-5%
Cagliari	-4%	-6%
Catania	-2%	-4%
Genova	-2%	-4%
L'Aquila	-2%	-4%
Milano	-1%	-3%
Napoli	-1%	-3%
Palermo	-1%	-3%
Roma	-2%	-4%
Torino	-1%	-3%
Trieste	-3%	-5%



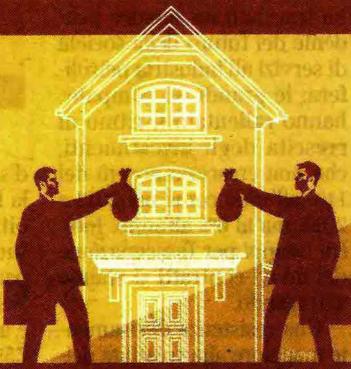
Fonte: Tecnocasa

**Che cosa dicono gli indicatori**

**Milano e Roma, domanda in aumento**

La variazione annua dell'offerta e della domanda nelle principali città italiane

Città	Offerta	Domanda	Città	Offerta	Domanda
Bari	7,5	2,2	Milano	5,7	4,5
Bologna	9,8	1,8	Napoli	9,4	3,9
Cagliari	12,6	3,2	Palermo	11,2	2,1
Firenze	7,6	2,2	Roma	5,4	3,6
Genova	13,5	1,2	Torino	8,6	2,9



Fonte: Casa.it aggiornamento a gennaio 2014

