

Casa, crollo dei prezzi nel 2013 giù del 5,6% e la caduta non si ferma

L'Istat: in un anno calo più che raddoppiato Nomisma e Scenari Immobiliari: ripresa nei contratti

ROMA. Al peggio non c'è fine, e per il mercato immobiliare il 2013 si è rivelato più negativo del 2012. Le stime preliminari dell'Istat sul quarto trimestre mostrano un calo congiunturale dell'1,3% dell'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, mentre su base annua la diminuzione è del 4,8%. In media nel 2013 i prezzi sono scesi del 5,6%, un calo doppio rispetto al meno 2,8% registrato nel 2012. Si riducono soprattutto i prezzi delle abitazioni esistenti (-7,1%) mentre per le abitazioni nuove il calo è più contenuto (-2,4%). Se i prezzi calano, il numero delle compravendite crolla: secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel 2013 la flessione è stata del 9,2% rispetto al 2012. C'è da dire che però nel 2012 era stata del 25,8%, quindi l'emorragia delle compravendite sta decisamente rallentando, e anzi, secondo gli analisti, finalmente, per la prima volta dal 2007, il 2014 potrebbe chiudersi con un segno più. Solo però sui contratti stipulati, non sui prezzi, che continueranno a calare. Secondo la Fiaip (la Federazione degli agenti immobiliari) le compravendite registreranno una crescita moderata, che potrebbe arrivare all'1% alla fine di quest'anno. Analoghe le previsioni di Nomisma. Per Scenari Immobiliari oltre a



una lieve ripresa delle compravendite ce ne sarà una altrettanto modesta del fatturato del settore immobiliare, che dovrebbe aumentare dello 0,7% quest'anno, raggiungendo quota 106,85 miliardi di euro (il 2013 si è chiuso invece con un fatturato di 106,15 miliardi, in calo del 5,9% rispetto all'anno precedente). Di segnali moderatamente positivi ha parlato qualche settimana fa anche la Banca d'Italia, che rileva come «aumentano i nuovi incarichi a vendere e sale lievemente la quota di operatori che dichiara di aver venduto almeno un immobile». Tutti gli analisti concordano invece sulla prosecuzione del calo dei prezzi anche per quest'anno. Anzi, secondo Nomisma, la riduzione proseguirà con molta probabilità anche per il 2015. E si tratterà ancora di cali piuttosto consistenti, che secondo le stime di Tecnocasa potrebbero arrivare al meno 5% per alcune città, come Bari e Bologna, mentre alcuni capoluoghi come Firenze, Milano, Napoli, Palermo e Torino potrebbero fermarsi al meno 1% (ma la "forchetta" ha oscillazioni di due punti percentuali per ogni città, quindi quel meno 1 potrebbe diventare meno 3).

(r.am.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ANALISI ROSARIA AMATO

ROMA. C'è chi non la compra perché non ha abbastanza soldi: se anche la banca gli concedesse un mutuo, non saprebbe come pagare le rate con uno stipendio intermittente da precario. C'è chi non la compra perché aspetta la liquidazione del padre, che sarebbe dovuto andare in pensione due anni fa: poi è arrivata la riforma, e la pensione si è allontanata. C'è chi non la compra perché ha deciso che se ne andrà: in America, in Germania, in Danimarca, non importa do-

ve, dove si vive bene. Nel 2006 sono state stipulate 870.000 compravendite. Il 2013 si è chiuso con 403.000. I prezzi sono calati meno, dal 15 al 30%, ma solo di 40 anni, anche se ci sono due stipendi, non si può accendere un mutuo, perché non si sa come pagarlo. Il problema non è neanche la banca: è la precarietà del lavoro. Inoltre i giovani non vanno più a vivere vicino alla mamma così poi le lasciano i bambini: ci sono 1.200.000 giovani italiani che vivono all'estero. La casa è un fatto di stabilità, e non si può essere stabili se non si è in grado di programmare la propria vita lavorativa». Questo, certo, non significa che il mercato non si riprenderà. Non torneranno più i volumi di otto anni fa, ma sicuramente

tornerà il segno più. Sulle previsioni gli analisti sono cautamente ottimisti: «L'unico vero motore del mercato immobiliare è un buon andamento dell'economia: se non c'è un'attesa positiva, le persone non investono. — spiega Mario Breglia, presidente dell'istituto di ricerca Scenari Immobiliari — Se ancora la ripresa non c'è, c'è però una sensazione diffusa che il mercato abbia svoltato: sono tornati gli investitori internazionali, che di solito anticipano di qualche mese il trend. C'è poi un segnale positivo proprio dal settore immobiliare: l'offerta è calata del 20% a Milano e Roma rispetto al marzo 2013. Ecco perché noi ipotizziamo per quest'anno un au-

mento delle compravendite». «Un ritorno graduale al clima di fiducia può sembrare poco, ma è già tantissimo, dopo anni di campagne terroristiche sulle tassazioni sulla casa. Ancora oggi credo che nessun professionista sia in grado di dire al proprietario qual è l'esatto carico fiscale che c'è su un immobile. — assicura Mario Condò de Satriano, presidente del centro studi Fiaip — La forbice tra domanda e offerta, che nel periodo peggiore della crisi era arrivata al 20%, adesso è tra il 10 e il 15: un dato che prelude sicuramente a un lieve aumento delle compravendite, forse nell'ordine dell'1%». «In questi anni hanno pesato molto il peggioramento delle prospettive delle famiglie e le erogazioni basse da parte delle banche. — dice Luca Dondi, analista di Nomisma — Adesso da parte degli istituti di credito c'è un atteggiamento menorigido, le banche stanno anche dismettendo una parte degli attivi a garanzia dei crediti in sofferenza. È in atto una lenta ripresa delle erogazioni di mutui: attualmente siamo a 22 miliardi l'anno, ma in due anni dovremo ritornare a 30. Certo, rimaniamo lontani dai 63 miliardi di erogato del 2006, ma erano anni drogati dal boom. Quella che sta per iniziare è una ripresa molto lenta, graduale e fragile, perché bisogna capire in che contesto economico si svilupperà».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

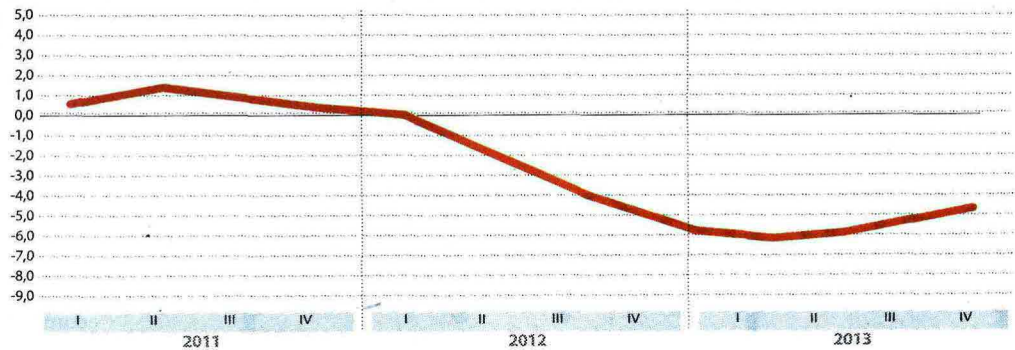
Compravendite dimezzate dal 2007: oltre alla crisi, pesano gli stili di vita "precari" di oggi

Segnali di speranza: il ritorno dei fondi stranieri e banche più disponibili nel concedere i mutui

PRIMI SEGNALI
I prezzi delle case continuano a scendere anche quest'anno, ma stanno ripartendo le compravendite

Il crollo dei prezzi delle abitazioni

VARIAZIONI PERCENTUALI TENDENZIALI



Previsioni immobiliari

ANDAMENTO PREZZI, DATI 2014

Bari	DA -5%	A -3%
Bologna	DA -5%	A -3%
Firenze	DA -3%	A -1%
Genova	DA -4%	A -2%
Milano	DA -3%	A -1%
Napoli	DA -3%	A -1%
Palermo	DA -3%	A -1%
Roma	DA -4%	A -2%
Torino	DA -3%	A -1%
Verona	DA -4%	A -2%

FONTE: UFFICIO STUDI GRUPPO TECNOCASA

IL CENSIS

UN CICLO CONCLUSO

L'immobiliare non sconta solo la crisi, spiega il direttore del Censis Giuseppe Roma: "Un tempo le famiglie investivano tutto nel mattone, ora i precari non possono pagare un mutuo, e molti giovani vanno a vivere all'estero. Manca la stabilità"

