

IL RAPPORTO BANKITALIA FOTOGRAFA L'ANDAMENTO E LE PROSPETTIVE DEL COMPARTO SULLA BASE DI INDAGINI NAZIONALI

Mercato immobiliare, lieve ripresa e scendono anche i canoni d'affitto

CENZINA SALEMI

Timida ripresa sul fronte del mercato immobiliare: prezzi delle case sempre più bassi, ma numero delle compravendite in aumento. A dirlo sono i dati dell'ultimo sondaggio Bankitalia sull'andamento e le prospettive a breve termine del mercato degli immobili residenziali, condotto insieme a Tecnoborsa e all'Agenzia delle Entrate. La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione nel quarto trimestre del 2014 è salita al 70,0 per cento (dal 64,4 nella precedente indagine). Anche i giudizi relativi alle condizioni della domanda sono risultati meno sfavorevoli: il saldo negativo tra gli agenti che riportano un aumento oppure una diminuzione dei potenziali acquirenti si è ridimensionato a -16,2 punti percentuali da -22,7 della precedente rilevazione. In lieve aumento (dal 40,2% al 40,8%) la percentuale di compravendite che si chiudono con un ribasso, fra il 10 e il 20%, tra il prezzo pagato dall'acquirente rispetto a quello richiesto dal venditore. Più deciso l'aumento delle compravendite (da 23,3 a 26) che si chiudono con un ribasso fra il 20 e il 30% fra il prezzo pagato dall'acquirente e quello richiesto dal venditore. Scende invece (dal 7,1 al 5,1) la percentuale dei ribassi oltre il 30%. In leggero aumento la quota di acquisti finanziati con un mutuo ipotecario, passato da 59,9 per cento a 60,7 per cento. In questo contesto "cala il pessimismo degli operatori sulle prospettive a breve termine del proprio mercato - rileva Bankitalia - a fronte di giudizi meno sfavorevoli sulle tendenze dei prezzi e della domanda". E' aumentata (seppur di poco, da 58,0 per cento a 60,4 per cento) la quota di operatori che segnalano la percezio-

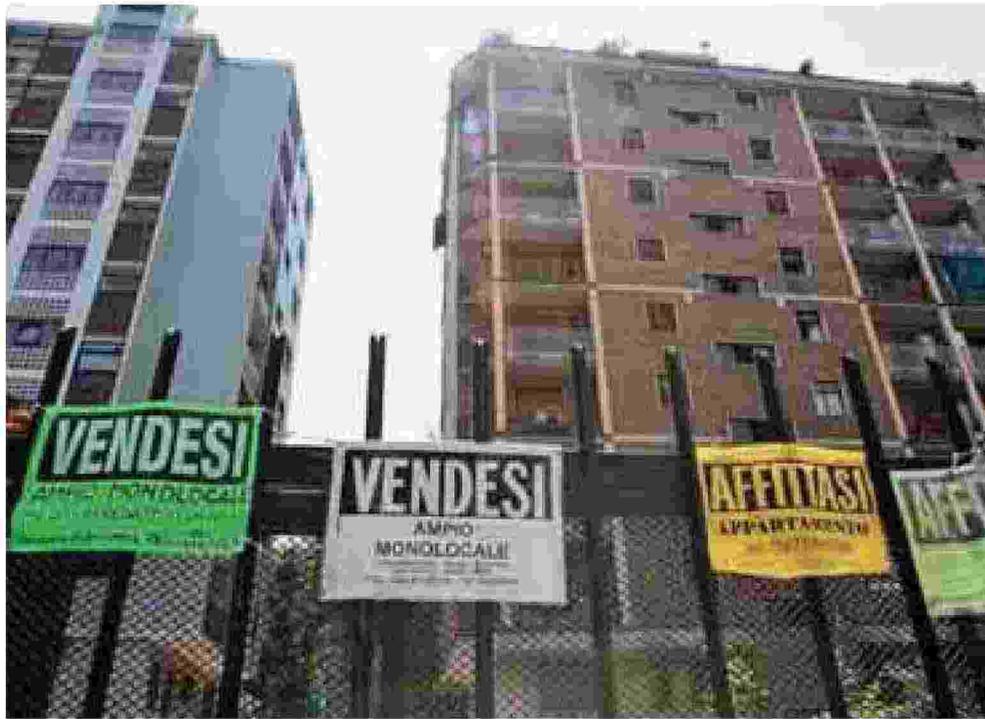
ne dei prezzi di acquisto ancora troppo elevati, mentre è rimasta stabile quella di coloro che registrano offerte troppo basse (53%).

Sul fronte degli affitti, infine, risulta in lieve aumento il numero delle agenzie che hanno segnalato una diminuzione dei canoni di locazione (a 53,2%, da 52,6 dell'indagine di ottobre, con un margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore intorno al 7,5%). E' cresciuta l'incidenza delle agenzie che si aspettano una stabilità dei canoni nel trimestre in corso (a 66,2 per cento, da 61,8 nella precedente rilevazione), a fronte di un 31,5% ne prospetta una diminuzione (da 37,1). Zoommando su Catania, nel mese di gennaio 2015 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 1.673 euro per metro quadro, contro i 1.805 euro registrati il mese di gennaio 2014 (con una diminuzione del 7,31% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Catania ha raggiunto il suo massimo nel mese di febbraio 2013, con un valore di 1.867 euro al metro quadro. Nel mese di gennaio 2015 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media 6,68 euro mensili a metro quadro, con una diminuzione del 4,99% rispetto a gennaio 2014 (7,03 euro mensili per mq).

Negli ultimi 2 anni, il valore più alto del prezzo richiesto all'interno del comune di Catania è stato di 7,27 euro mensili al metro quadro, rilevato nel mese di febbraio 2013. Ma quale sarà l'andamento del mercato immobiliare per tutto 2015? «Il 2014 - dicono da una nota agenzia immobiliare con filiali in tutta Italia - ha visto, per la prima volta da tempo, un aumento delle transazioni per un totale

di circa 420 mila e prezzi ancora in discesa. Un quadro che sembra preannunciare una lenta fine della crisi. Secondo la nostra agenzia l'anno appena iniziato sarà caratterizza-

to da un trend simile: infatti la diminuita disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e l'offerta sul mercato ancora cospicua ci fanno ritenere che i prezzi chiuderanno tra -3 e -1%. Le compravendite, invece, aumenteranno ulteriormente per chiudere tra 430 e 440 mila. Le grandi città, che hanno già avviato un'interessante inversione di trend sugli scambi, continueranno in questa direzione ma con valori ancora in discesa. Situazione simile potrà esserci anche nelle realtà più piccole come i capoluoghi di provincia e l'hinterland delle grandi città. La stabilità dei prezzi potrebbe raggiungersi nel 2016 e confermarsi anche per il 2017. Nel 2014 c'è stata anche una ripresa delle erogazioni dei mutui che ha favorito in parte l'avvicinamento all'acquisto della casa». Anche nel resto d'Europa si registra la tendenza italiana, con un incremento delle richieste di immobili nei centri città e con prezzi in diminuzione, confermando quello attuale come un buon momento per gli acquirenti. Per i prossimi anni si attende un'ulteriore crescita del fatturato delle vendite di immobili in periferia, ma con la preferenza sempre orientata ai centri città. Per quanto concerne i tempi medi di vendita, vi sono delle differenze nei vari mercati nazionali, laddove sono direttamente correlati al prezzo dell'immobile e a quanto attraente è l'immobile. Mentre il tempo medio di vendita ad esempio in Slovacchia e Repubblica Ceca varia tra uno e due mesi, in Italia si deve attendere circa sei mesi per vendere un immobile, ma in alcuni paesi si deve aspettare anche di più.



Ma quale sarà l'andamento del mercato immobiliare per tutto il 2015? «Il 2014 - dicono da una nota agenzia immobiliare con filiali in tutta Italia - ha visto, per la prima volta da tempo, un aumento delle transazioni per un totale di circa 420mila e prezzi ancora in discesa. Un quadro che sembra preannunciare una lenta fine della crisi».

