

Torna la voglia di casa

Transazioni in aumento del 2% nel 1° trimestre 2014. È quanto emerge da un'analisi di Toscano Immobiliare sulla base dei preliminari firmati

di Teresa Campo

Dopo anni a stecchetto, gli italiani tornano finalmente a comprare casa. Sulla scorta dei preliminari firmati nei primi 50 giorni del 2014, le previsioni del Centro Studi Toscano, (gruppo Toscano immobiliare) parlano infatti di un incremento delle compravendite del 2% rispetto a un anno fa, che si proietta su tutto il primo trimestre dell'anno. Anche se di modesta entità, il dato è molto positivo perché interrompe il rosario di pesanti ribassi delle transazioni avviata ormai dal 2007, e che in pochi anni ha di fatto dimezzato il mercato: da quasi 850 mila operazioni il mercato a fine 2013 si è ritrovato infatti a solo 411 mila. In realtà avvisaglie di miglioramento si erano già

avute a partire dalla seconda metà del 2013: il terzo trimestre dell'anno si era chiuso con compravendite ancora in calo, ma con alcune grandi città in controtendenza, Milano in primis con addirittura il +9%, ma bene avevano fatto Roma e Bologna. Proprio grazie a loro, la diminuzione dell'11,6% delle transazioni complessive nel 1° semestre 2013, nel secondo si è ridotta significativamente, ridimensionando al -7,3% il calo dell'intero anno. Adesso poi, secondo Toscano, la novità positiva è che il recupero è diventato più generalizzato. Nei capoluoghi la crescita sarà infatti del 4% rispetto al primo trimestre del 2013.

«Dopo l'evidente tracollo, riteniamo che il mercato immobiliare abbia sostanzialmente trovato un punto di equilibrio», sintetizza Ilario Toscano, presidente del gruppo immo-

biare. «Il più deciso calo dei prezzi degli ultimi tempi ha finalmente messo un freno alla diminuzione delle compravendite avviando un'inversione del trend. L'inizio di apertura degli istituti di credito sui mutui ha anch'essa procurato effetti positivi. Ora spetta al nuovo governo fare la sua parte, infondendo maggiore fiducia nel futuro, magari anche rivedendo l'imposizione fiscale sugli immobili. Del resto il mercato immobiliare è trainante per molti altri settori dell'economia tricolore e quindi lo è anche per la crescita del pil».

Come accennato comunque il 2013 si è chiuso con dati ancora in calo a livello complessivo. I tempi medi di vendita sono aumentati negli ultimi anni, dai 120 giorni del 2006 ai 166 del 2013. Nei capoluoghi però

bastano 160 giorni per vendere un immobile (156 giorni nelle grandi città), mentre nel resto della provincia si arriva a 174 giorni. I tempi medi di vendita più bassi si registrano a Verona e Napoli (rispettivamente con 120 e 131 giorni) e i peggiori a Bologna e Catania (192 e 183 giorni).

Continua poi, ma più lentamente, la discesa dei prezzi: il calo complessivo del 2013 dei comuni capoluogo è del 4,8% e nelle grandi città del 4,1%.

Oggi si vendono soprattutto trilocali, una stanza in meno rispetto agli anni passati quando il taglio preferito era il quadrilocale. Il crollo degli acquisti per

investimento ha pesato soprattutto sulla vendita degli appartamenti più piccoli, sotto i 65 metri quadri, il cui acquisto è crollato dal 31% del totale del 2006 al 23%. (riproduzione riservata)

Prezzi ancora in calo

Anche il periodico sondaggio di Tecnoborsa (1.406 agenzie immobiliari intervistate) conferma il trend di ripresa. Il saldo negativo fra aspettative favorevoli e sfavorevoli si è attenuato (a -19,2%, da -23,5%). Il risultato è in linea con il maggior ottimismo espresso riguardo al flusso di nuovi incarichi per il trimestre corrente, atteso in aumento dal 30,2%. Restano orientate al ribasso le attese sui prezzi delle abitazioni: stabili al 64% gli operatori che prevedono un calo dei prezzi nei primi tre mesi del 2014 rispetto al trimestre precedente. Per il 60% degli operatori stabili infine i canoni di locazione.

