

COMPRAVENDITE

Città medio-piccole ripresa più lenta

Nomisma lima le stime sugli scambi in Italia (+8%) nel 2014 e prevede un ulteriore calo dei prezzi (-4,6%)

di **Emiliano Sgambato**

◆ Per adesso di positivo ci sono (ancora) solo alcuni timidi segnali. Ma il ritorno dell'interesse per il residenziale, che dallo scorso autunno lascia sperare gli operatori in una ripresa del mercato, non si è ancora tradotto in dati concreti. Le compravendite in discesa anche nell'ultimo trimestre del 2013 hanno anzi raffreddato gli entusiasmi. E, se è vero che sul fronte dei mutui qualcosa si muove, le erogazioni sono ancora poche e selettive.

Sia i finanziamenti che gli scambi dovrebbero però tornare al segno positivo quest'anno, mentre sul fronte dei prezzi continuerà la discesa, in misura più accentuata rispetto a quanto previsto qualche mese fa: le stime contenute nell'Osservatorio che Nomisma ha presentato ieri agli operatori confermano la prudenza che aveva già contraddistinto l'analisi dell'autunno scorso, ma anche che la strada dell'inversione di tendenza è stata imboccata, seppur con tempi più lenti del previsto. E non solo nelle

13 città intermedie monitorate da questa edizione dell'Osservatorio. «Probabilmente c'è stata fretta nell'anticipare le tendenze in atto - commenta Luca Dondi, direttore generale di Nomisma - la verità è che siamo all'inizio di una fase di stabilizzazione e comunque ci sono poche garanzie che il peggio sia passato, soprattutto sul fronte dei prezzi. Se nelle grosse operazioni corporative lo scenario è positivo, nel mercato al dettaglio la fine del 2013 è stata infatti peggiorata del previsto». Tuttavia, se si allarga l'orizzonte ai primi mesi dell'anno, «qualche segnale, peraltro di modesta entità di intensificazione dell'attività transattiva - si legge nel report - è stato finalmente registrato».

La domanda, soprattutto in provincia, rimane fragile e la mole di immobili sul mercato ingente, ma il quadro congiunturale sembra andare verso una condizione di maggior equilibrio. Da un lato il credito sta diventando più accessibile (vedi articolo sotto) e la richiesta, in parte anche di investimento, è tornata a farsi viva negli ultimi tempi, risalendo ai livelli, seppur modesti, del 2009. Dall'altro una quota dell'offerta, soprattutto chi non ha necessità di incassi immediati (e che si aspetta la ripresa) esce dal mercato. Mercato che sembra trovarsi in una sorta di *impasse*: una situazione che nel momento in cui ripartiranno gli acquisti, «potrebbe portare - commenta Dondi - a un calo delle quotazioni maggiore di quello visto finora a scambi fermi».

Tradotto in numeri, dovrebbe significare un ulteriore calo dei prezzi - in attesa del dato 2013 che sarà diffuso la settimana prossima, l'ultima rilevazione Istat sui primi nove mesi 2013 ha segnato un -5,3% su base

annua - del 4,6% a fine anno (contro il -3,1% stimato nell'Osservatorio di novembre). E una ripresa delle compravendite di circa 7-8 punti percentuali, a quota 433mila scambi. Stima rivista leggermente al ribasso rispetto al +9-10% dello scorso autunno, che partiva anche da un'ipotesi di una chiusura d'anno migliore di quella che invece è stata certificata dalle Entrate (-9,2% sul già "disastroso" 2012).

Nel frattempo il mercato, come detto, è fermo. Nelle 13 città intermedie monitorate da Nomisma (vedi grafico a lato) i prezzi dell'usato nell'ultimo anno sono scesi del 3,7%, portando la discesa dal 2009 a -15% in termini nominali. Trieste e Perugia con -4,6% guidano i ribassi, mentre a reggere di più sul fronte prezzi sono Bergamo (-2,6%) e Brescia (-3,1%). Lo sconto medio - sui livelli dello scorso anno - per le abitazioni usate è pari al 18,2%: dal record di Taranto (21,5%) al 13,5% di Parma. A Bergamo, Brescia, Perugia e Verona la variazione dei prezzi è in larga parte imputabile all'ampliamento dello sconto in trattativa. A Livorno, Messina, Modena, Parma, Trieste e Taranto la variazione è invece principalmente da ricondurre alla minore rigidità delle aspettative. A Novara si è addirittura rilevato un anomalo innalzamento dei prezzi di offerta. I tempi medi di vendita sono saliti da 9,2 a 10 mesi, con picchi di 14 mesi a Modena e 11 a Livorno. E non si scende sotto gli 8,5 di Messina.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

WWW.CASA24PLUS.IT/MERCATO



Il mercato residenziale nelle 13 città intermedie secondo Nomisma

Il mercato immobiliare in provincia

Trend delle quotazioni delle abitazioni usate in 13 città, tempi di trattativa e divario medio tra richiesta iniziale e prezzo finale

MEDIA
1.550 **-3,7** ▼

Città	SCONTO IN %	TEMPO VENDITA IN MESI	PREZZI MEDI MQ IN EURO	VAR % ANNUA
ANCONA	20,0	10	1.737	-4,4 ▼
BERGAMO	17,5	9	1.531	-2,6 ▼
BRESCIA	17,0	10	1.573	-3,1 ▼
LIVORNO	18,5	11	1.496	-3,2 ▼
MESSINA	19,0	8,5	1.250	-3,8 ▼
MODENA	16,0	14	1.720	-3,9 ▼
NOVARA	17,5	10,5	1.202	-2,6 ▼
PARMA	13,5	9	1.843	-3,6 ▼
PERUGIA	19,5	10,5	1.403	-4,6 ▼
SALERNO	20,0	9,5	2.389	-3,4 ▼
TARANTO	21,5	9	1.003	-4,4 ▼
TRIESTE	18,0	9	1.326	-4,6 ▼
VERONA	18,0	10,5	1.670	-3,8 ▼

Fonte: elaborazioni Casa24 Plus su dati Nomisma

CREDITO

Erogazioni di mutui in crescita

◆ Banche che "ripuliscono" i bilanci dai crediti incagliati e dichiarano l'apertura di nuovi plafond dedicati al finanziamento immobiliare; situazione internazionale più stabile che permette una maggiore pianificazione al riparo dalle tempeste finanziarie (e la progressiva discesa degli spread, ancora però agli inizi); effetto moltiplicatore delle risorse messe in campo dall'accordo Abi-Cdp. Sono tutti elementi che, uniti all'aumento della domanda, contribuiscono a prospettare un'inversione di tendenza per il mercato dei mutui, la cui mancata erogazione negli ultimi anni è certamente tra le cause principali del crollo delle transazioni residenziali.

Secondo le elaborazioni di Nomisma, sarà proprio la riapertura del rubinetto del credito a dare la spinta per la ripartenza delle compravendite. Non si tratterà però certo di un ritorno al periodo d'oro, dove non di rado, grazie a perizie "gonfiate" sulla scia di un mercato in espansione, il

valore del mutuo erogato andava ben oltre il limite dell'80% rispetto a quello della casa (loan to value). Non a caso oggi le erogazioni con spread più convenienti sono spesso legate a loan to value più bassi (del 50-60% per limitare il rischio delle banche in caso di insolvibilità). E le istruttorie

Resta un'attenta selettività e un elevato scrupolo nelle perizie ma il flusso sembra ripartire: aumento atteso del 12,5% nel 2014

sono certo ancora molto severe, con poche possibilità per chi non ha un lavoro stabile o sufficienti garanzie da fornire.

Se ripresa sarà, poi, non si tratterà di un rimbalzo vistoso, ma di una lenta risalita dopo che i valori erogati si sono più che dimezzati in questi anni: il 2013, stima Nomisma, si dovrebbe chiudere

poco sopra i 22 miliardi, il 2014 dovrebbe invece vedere un aumento dell'erogato del 12,5% (24,8 miliardi) con un ulteriore +24% nel 2015.

«Il peso della componente creditizia nell'orientamento delle dinamiche future - si legge nel report Nomisma - si conferma decisivo. A pesare sulle erogazioni continua a essere il retaggio delle scelte eccessivamente espansive che avevano caratterizzato, connotandola, la fase ascendente del ciclo immobiliare. L'esigenza di procedere a un significativo innalzamento del tasso di copertura dei crediti deteriorati rappresenta una conseguenza pressoché inevitabile della revisione in atto». Insomma, più le banche si liberano dei pesi del passato, più possono dedicarsi agli impegni futuri. E più possono sbarazzarsi, in modo più semplice, dei beni immobili che hanno a garanzia, spingendo gli scambi, con i prezzi al ribasso. - E. Sg.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



In tenuta. A Bergamo i prezzi sono scesi meno che altrove: Nomisma nell'ultimo anno ha registrato un calo del 2,6% per l'usato e del 3,2% per il nuovo