

Immobili

LE PROSPETTIVE DEL MERCATO

Gli ostacoli

I valori non hanno ancora toccato il fondo rispetto alle disponibilità dei compratori

I provvedimenti

Gli operatori giudicano poco incisive le politiche adottate dal Governo

Prezzi delle case ancora giù nel 2015

Previsioni in calo del 2,5% per le quotazioni nonostante i primi segnali di ripresa

PAGINA A CURA DI

Michela Finizio

Non si arresta la discesa dei prezzi delle case in Italia. Nonostante i primi segnali di ripresa sul fronte delle erogazioni dei mutui risvegliano la domanda, anche nel 2015 i valori immobiliari subiranno ulteriori contrazioni. Ad essere penalizzate saranno soprattutto le abitazioni usate in zone periferiche, oppure situate nei centri minori. In controtendenza solamente le grandi città, dove le compravendite sono già ripartite. A dirlo sono operatori e analisti del mercato immobiliare che, interpellati dal Sole 24 Ore del Lunedì, hanno tutti elaborato previsioni negative per le quotazioni residenziali, con un calo medio stimato al 2,5% nell'anno appena iniziato.

Non bastano i dati positivi emersi dall'ultimo bollettino Abi: i mutui concessi dalle banche alle famiglie per l'acquisto della casa sono aumentati del 31,2% su base annua nei primi 11 mesi dell'anno scorso.

La ritrovata disponibilità del credito si affianca a una progressiva riduzione degli spread: come anticipato sul Sole 24 Ore del 4 gennaio, nel 2015 il costo applica-

to dalle banche sui mutui a tasso variabile potrebbe scendere ulteriormente e assestarsi tra l'1,6% e il 2,1 per cento; i budget annunciati dagli istituti per le nuove erogazioni sono in crescita.

Secondo i dati preconsuntivi di Nomisma, l'anno scorso sono stati erogati mutui per oltre 24,5 miliardi, in aumento del 14% rispetto alla stretta massima registrata nel 2013. Un trend che dovrebbe continuare nel 2015 (+18% è la previsione del centro studi di Bologna) restando però ben lontani dai 57 miliardi impiegati nel 2008.

La leggera ripresa dei mutui «non è sufficiente a dare forza a un mercato ancora debole», afferma il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia. Le nuove erogazioni, infatti, rischiano di rispondere per lo più all'elevata domanda di surroghe (sempre più richieste dai proprietari, per superare vecchi mutui divenuti insostenibili), senza tradursi in compravendite.

Non decolla, infatti, la ripresa del mercato dopo la lieve risalita dei primi mesi 2014, probabilmente dovuta ai numerosi rogiti rinviati per poter godere della tassazione più favorevole: nel secondo trimestre le compravendi-

te di abitazioni sono tornate in negativo (in calo del 3,1% su base annua, secondo l'Istat). Nell'anno appena concluso le stime di Nomisma registrano uno stock di 48 mila transazioni residenziali avvenute: seppur in crescita del 4% dopo il crollo del 2013, l'attività resta ancora dimezzata rispetto agli anni del boom.

In parallelo i proprietari sempre più disposti a scendere a patti: è del 3,9% su base annua l'ultimo calo registrato dall'Istat nel terzo trimestre 2014 (-0,5% sul periodo precedente).

Evitato il tanto a lungo temuto - e a volte auspicato - tracollo, il continuo aggiustamento verso il basso dei prezzi delle case procede a piccoli passi. E nel 2015 è prevista una nuova correzione: seppur con leggere differenze tra i listini (ciascuno calcolato con diverse metodologie), analisti e operatori confermano all'unanimità il trend.

Per Nomisma il ritocco medio sarà pari al 3,2% e resteranno al riparo solamente le grandi città. Particolarmente colpito, secondo Scenari Immobiliari, sarà l'usato in periferia (con cali oltre il 6% nel 2015). «I prezzi non hanno ancora toccato il fondo», con-

ferma Vincenzo de Tommaso dell'ufficio studi di Idealista.it, stimando un'altra revisione, questa volta dell'1,8 per cento. «Uno dei principali driver della ripresa sarà l'ulteriore riallineamento dei valori, ancora spesso elevati rispetto alla disponibilità degli acquirenti», auspica Marco Cattaneo dell'ufficio studi Gabetti.

Nel 2015 cercheranno casa soprattutto quelli che già la possiedono: «A comprare - precisa Breglia - saranno i proprietari che desiderano una nuova abitazione, più bella o più comoda, approfittando del calo dei prezzi. La crisi del mercato occupazionale ancora scoraggia chi non ha un lavoro fisso o un reddito elevato». Il mercato residenziale, dunque, continuerà a essere trainato dalla componente di utilizzo diretto. Gli acquisti per investimento (di immobili da mettere a reddito) continueranno invece ad avere un atteggiamento attendista in vista di maggiori garanzie sulla redditività (si veda la pagina successiva). Lo conferma la responsabile dell'ufficio studi di Tecnocasa, Fabiana Megliola: «Si muoverà principalmente chi è alla ricerca della prima casa e con un capitale iniziale già a disposizione».

di PIERPAOLO TONNE PEREVALTA

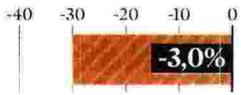
INDICATORI POSITIVI

I mutui concessi dalle banche sono aumentati del 31,2% e gli spread scendono. Il 2014 si chiude con la debole crescita (+4%) dei rogiti



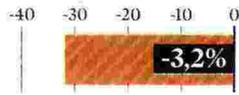
I valori delle abitazioni nel 2015

GABETTI



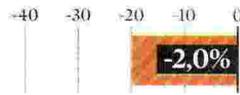
Uno dei principali driver della ripresa sarà l'ulteriore riallineamento dei prezzi, spesso ancora troppo elevati rispetto alle disponibilità

NOMISMA



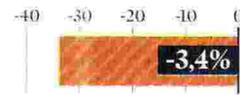
Nei prossimi mesi si avrà un ulteriore arretramento dei valori, seppure di portata più limitata e in via di attenuazione

TECNOCASA



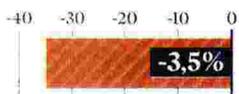
Prezzi ancora in lieve discesa nel 2015, mentre le compravendite dovrebbero registrare un incremento del 3%

SCENARI IMMOBILIARI



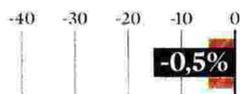
I prezzi scenderanno ancora, con picchi del 6% sull'usato in periferia e in provincia. Nuovo in calo solo dell'1%, crescita nelle grandi città

FIAIP



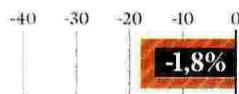
Nei piccoli centri e nelle città media il repricing è ancora in atto, pertanto i prezzi si prevedono ancora il leggera flessione

IMMOBILIARE.IT



Si saleranno solo le unità abitative nelle grandi città per cui non sono previsti ulteriori cali. In provincia lievi ribassi

IDEALISTA.IT

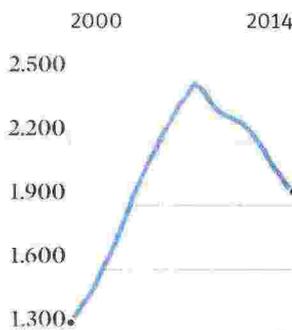


Assisteremo all'ulteriore flessione dei valori, meno evidente nelle grandi città, dove la domanda di casa è già ripartita

I trend

PREZZI MEDI DI VENDITA

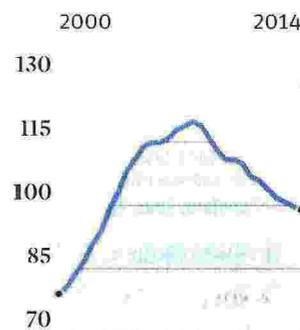
Euro/mq



Fonte: Nomisma

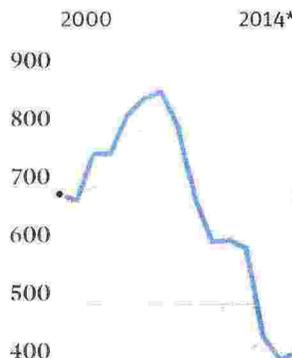
CANONI MEDI CORRENTI

Euro/mq/anno



COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

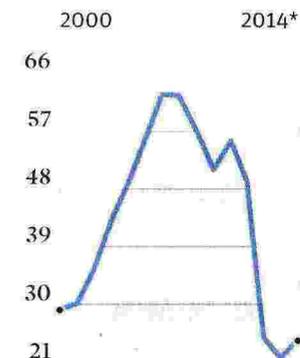
In migliaia



(*) Previsioni Nomisma

EROGAZIONI

In miliardi di euro



Fonte: agenzia delle Entrate, Banca d'Italia