

Case, prezzi ancora giù in sei anni calo del 15%

Il 2016 è iniziato in frenata. Negli ultimi 12 mesi caduta dell'1,2% nonostante l'aumento delle vendite

LUISA GRION

ROMA. Aumentano le compravendite, ma i prezzi continuano a scendere. Che si tratti abitazioni appena costruite o esistenti da anni, la tendenza non cambia: secondo le stime Istat nel primo trimestre di quest'anno i prezzi del mercato immobiliare - per quanto riguarda le case acquistate dalle famiglie sia a fini abitativi che di investimento - risultano in discesa dell'1,2 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. E calano dello 0,4 per cento anche rispetto agli ultimi tre mesi del 2015.

Se si fa il paragone con il 2010 il calo percentuale arriva al 14,9 per cento (meno 20 sui vecchi immobili, meno 2,3 sui nuovi). Una vischiosità di prezzi che continua nonostante la ripresa degli scambi, aumentati del 20,6 per cento rispetto al primo trimestre del 2015 (dati dell'Agenzia delle Entrate). E che continua senza interruzioni dal 2011, pur se va segnalato un lieve allentamento del fenomeno (la diminuzione su base annua, tre mesi fa, segnava il meno 1,7 per cento) che riguarda tutte le tipologie del mercato. Facendo il paragone con il quarto trimestre 2015 si è infatti contratta sia la riduzione di prezzo anno su anno delle abita-

Preferiti gli immobili esistenti mentre quelli nuovi restano spesso non occupati

La Confedilizia: la tassazione sul mattone è triplicata, è il momento di intervenire

zioni esistenti (passate dal meno 1,8 per cento al meno 1,4) che di quelle nuove (dal meno 1,4 al meno 0,7).

L'aumento della domanda - che premia soprattutto il mercato delle case già esistenti (il peso della vendita delle nuove viene valutato a non più di un quinto sul totale) - non sta quindi influenzando i prezzi.

«È la cosiddetta teoria dell'esoragono - spiega Flavio Monosilio, responsabile del centro studi dei costruttori dell'Ance - ora lo stacco fra domanda e andamento dei prezzi sta per essere superato e ci avviamo verso un periodo di stabilità delle quotazioni. Il 2016 però rappresenta

un'occasione mancata. Se la domanda fosse stata stimolata attraverso una politica fiscale avremmo già avuto effetti positivi sulla ripresa».

Che la politica fiscale sia una delle ancore che tengono legato il mercato immobiliare è convinzione anche di Confedilizia, l'associazione dei proprietari di case, che fanno risalire la fase nera - il 2011 - «a quando l'Italia, con un'azione masochistica, ha deciso di triplicare la tassazione patrimoniale sugli immobili». Per Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia «Il quadro tracciato dall'Istat è persino ottimistico rispetto alla realtà. In molte zone le diminuzioni dei prezzi sono ben superiori a quelle rilevate. Le compravendite saranno pure in ripresa, ma rispetto a tre anni fa siamo sempre sotto del 20 per cento per le case del 30 per i negozi». Secondo l'analisi dei proprietari di case l'unica fascia di mercato che sta ripartendo è quella che riguarda le abitazioni di prima necessità localizzate nei quartieri urbani. Restano invendute le case nei quartieri periferici e soprattutto le abitazioni isolate dei piccoli centri: è lì che si alimenta la corsa al ribasso dei prezzi. «L'Italia alla ricerca del borgo non esiste più» dice Spaziani Testa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IPUNTI

IL RALLENTAMENTO

La tendenza alla diminuzione dei prezzi rallenta nell'ultimo trimestre 2015 rispetto ad un anno prima, quando i listini erano scesi dell'1,7%



GLI SCAMBI

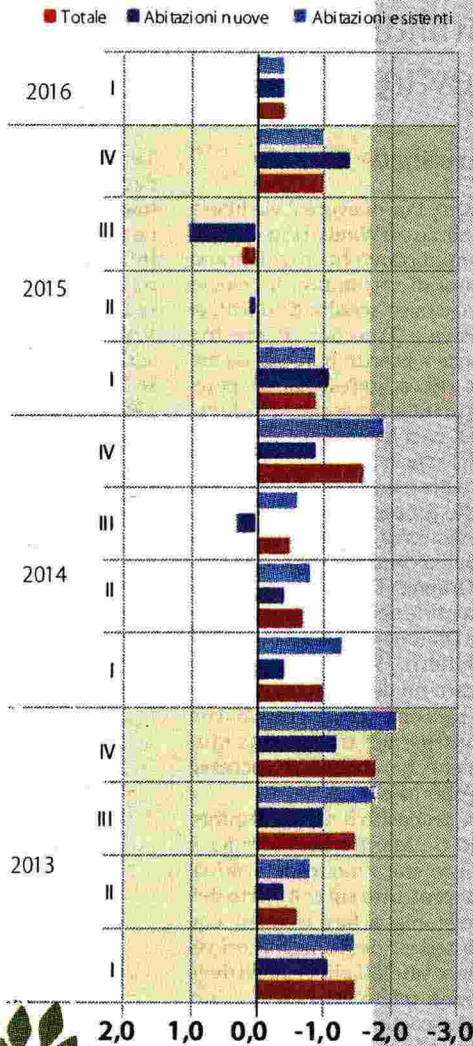
Rispetto ai primi mesi del 2015 secondo i dati raccolti dalla Agenzia delle Entrate gli scambi di abitazioni sono aumentati del 20,6 per cento

IN CENTRO

La domanda premia le abitazioni localizzate nei quartieri urbani dotati di buoni servizi logistici. Cade invece la domanda di case isolate o nelle periferie

I prezzi delle abitazioni in Italia

Variazioni trimestrali, in percentuale



Fonte: Istat

I CASI

LE CITTÀ

Torino, Genova e Milano il Nord traina il mercato

ROSARIA AMATO

ROMA. Torino, Genova e Milano sono in testa tra le città italiane per aumento delle compravendite nel primo trimestre di quest'anno. Nel confronto con lo stesso periodo del 2015, infatti, i volumi salgono



+24%

NEL SETTETRIONE

L'aumento delle compravendite nel Nord Italia nel primo trimestre del 2016

del 37% a Torino, del 27,8% a Genova e del 26% a Milano, secondo le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate. Aumenti al di sopra della media anche a Napoli e Firenze, mentre il mercato meno dinamico è Palermo, con una crescita del 5,5%. Nel complesso, è il Nord a mostrare l'andamento più vivace, con un aumento delle compravendite che in media supera il 24%, tanto che le **Regioni** settentrionali pesano per oltre la metà del mercato complessivo. Il Centro si attesta a più 18,5%, mentre nel Mezzogiorno le compravendite crescono in media del 16%. Ovunque, da Nord a Sud,

prevale la crescita nei capoluoghi di provincia e in genera nelle grandi città. Una tendenza che dovrebbe continuare anche nei prossimi mesi, perché è nelle grandi città che si concentra la domanda degli investitori. Nelle previsioni di Nomisma le richieste saranno particolarmente forti a Milano, Venezia e Firenze.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IVALORI

Prossimi mesi in discesa la ripresa è "low cost"

ROMA. Compravendite su, prezzi ancora giù. Anche per quest'anno le previsioni dei principali osservatori del mercato immobiliare sono dell'ennesimo calo dei prezzi, nonostante il robusto aumento delle compravendite. La forchetta che emerge è tra il meno 2 e il meno 1



-2%

I PREZZI

La società di consulenza Nomisma stima un calo anche per il 2016

per cento: «Le nostre sono più vicine al -2% - dice Luca Dondi, analista di Nomisma - nonostante le compravendite crescano oltre le attese. Il calo dei prezzi è frutto soprattutto di un eccesso di offerta, legato all'esigenza dei grandi detentori di patrimoni di ridurre il proprio magazzino immobiliare». Mercato inondato dunque di abitazioni spesso a basso prezzo, tanto che Scenari Immobiliari parla di «ripresa low cost». «In Italia la crescita è inferiore alla media europea - conferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - con volumi in aumento, ma prezzi

ancora in discesa e un miglioramento atteso per fine anno». Tecnocasa ipotizza una leggera ripresa dei prezzi a fine anno limitata alle abitazioni di qualità, soprattutto se situate in zone di pregio, mentre per gli altri immobili prevarrà ancora a lungo la richiesta di forti «sconti».

(r.am.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LETENDENZE

L'aiuto dei genitori decisivo per i più giovani

ROMA. Chi vorrebbe comprare non può permetterselo, mentre chi potrebbe rinviare il possibile acquisto a momenti migliori. E così i tentativi di rimbalzo dei prezzi del mercato immobiliare si arenano, e le previsioni di ripresa vengono rinviate di anno in anno.



4 anni

GLI INVESTITORI

Per qualche anno i ritorni del settore immobiliare saranno sotto le medie storiche

I giovani vorrebbero acquistare, e magari ci riescono, ma solo a condizione di essere supportati dalle proprie famiglie o dalle banche (o da entrambe): è da questo segmento particolare di "seconde case" (abitazioni acquistate dai genitori per i figli) che viene il grosso dell'aumento della domanda immobiliare del 2015 e dei primi mesi del 2016.

Mentre gli investitori sono sempre più freddi: «In questa fase prevale l'attendismo - osserva Luca Dondi, analista di Nomisma - per via della prospettiva di stagnazione dei prezzi che incombe. Si teme che l'immobiliare

non possa più generare almeno per i prossimi 3 o 4 anni quel rendimento del 2/3% l'anno che ha sempre garantito, e allora si preferiscono altri investimenti altrettanto sicuri ma un po' più remunerativi. Anche perché la redditività della locazione è contenuta, le famiglie in affitto hanno spesso difficoltà a far fronte ai canoni».

(r.am.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

