

L'INCHIESTA

Case, aumentano le compravendite ma grazie ai prezzi che scendono

Dopo un 2013 nero, il mercato immobiliare è più vivace e i mutui tornano a crescere

SANDRA RICCIO

Nel 2013 la diminuzione dei prezzi immobiliari è stata tra le più forti dal 2007, ma il 2013 è stato anche l'anno in cui si sono intravisti i primi spiragli di cambiamento, a cominciare dal secondo semestre con una maggior propensione all'acquisto. Ora, nei primi mesi del 2014, arrivano nuove conferme di un maggior dinamismo per il mattone. Se non altro perché le famiglie si stanno di nuovo riavvicinando al mercato dei mutui (+20% nei primi tre mesi) con le banche più propense a concedere il finanziamento e spread più vantaggiosi, in calo verso quota 2%. Dall'altra parte ci sono poi i proprietari di immobili che, in molti casi, si stanno arrendendo a quotazioni più basse e finiscono con l'accettare il prezzo proposto, anche se lontano dalle attese iniziali.

Il risultato di queste dinamiche è un miglioramento sul fronte delle compravendite: le attese di Nomisma sono di un aumento del 7-8% lungo tutto questo 2014 che riporterà i valori vicino a quota 430mila (contro i 400mila del 2013 con un -9,2%). Il dato 2014 è positivo ma ancora timido. Dai prezzi arrivano invece ancora segni meno. Le quotazioni, non c'è niente da fare, continuano a soffrire. Le stime di Tecnocasa parlano di un'altra limata tra il 2% e il 4% per quest'anno, a Milano e Roma e nelle grandi città in genere. Più complessa è invece la situazione nell'hinterland e nei capoluoghi

di provincia dove la diminuzione è attesa intorno al 3-5%, con diversi capoluoghi dove il calo potrebbe essere anche più accentuato. di Nomisma per quest'anno, si aspetta un arretramento del 4-5% sui mercati urbani medio-grandi. Per la ripresa dei valori, dicono gli esperti, c'è ancora da aspettare: fino al 2016. Altri due anni quindi da cancellare. «E' fisiologico - spiega Luca Dondi, Direttore Generale Nomisma. - Ci sono ancora margini per la discesa e quest'anno, insieme al prossimo, saranno ancora periodi di sgonfiamento per le quotazioni anche se accompagnati da una graduale ripartenza delle compravendite». Per l'esperto, il segno meno sui prezzi delle case "sparirà" solo nella

seconda metà del 2015 mentre la stabilizzazione arriverà nel 2016.

Per qualcuno la riduzione dei valori può essere un'occasione per fare shopping con lo sconto. «Il ribasso dal 2007 sta incoraggiando a fare acquisti a prezzi difficilmente immaginabili anni fa - dice Megliola Fabiana, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa -. E' sicuramente un buon momento per acquistare casa perché si possono trovare delle valide occasioni sul mercato, discorso che vale sia per la prima casa, sia per la seconda». Per l'esperta, se si compra con l'intenzione di mettere a reddito l'im-

mobile meglio mirare su zone dove è facile affittare, come le zone universitarie. Da tenere d'occhio anche le aree centra-

li e semicentrali delle grandi città dove gli immobili tendono a perdere meno valore così come le zone ben servite oppure oggetto di piani di **riqualificazione** o di migliorie urbanistiche.

E chi vuole anticipare la ripresa? «Il mercato ripartirà prima dai grandi centri urbani e in particolare da quelli del nord dell'Italia quindi in città come Milano, Firenze o Venezia anche per le spinte che arrivano dalle attività turistiche - dice Dondi, che però mette in guardia: «Non ci sono ancora le condizioni per correre a comprare. Vedremo altri cali ancora e molto dipenderà dalle zone, così come dalla qualità degli edifici o dalla presenza di servizi nel quartiere». Il momento giusto va ben calibrato e quest'anno ha ancora la penalizzazione del segno meno. «Ma il calo più rilevante dovrebbe essere alle spalle - dice Dondi -. Quindi anticipando l'entrata, nel prossimo biennio non dovrebbero esserci grandi rischi anche se c'è ancora margine per migliorare l'ingresso».

Intanto sul già difficile tentativo di ripresa del settore immobiliare è piombata la nuova tegola Tasi, insieme all'Imu sulle seconde case, la quota da pagare sull'Irpef per gli immobili sfitti e la Tarsi. Il rischio è che questo ingorgo di tasse provochi un'altra immissione di abitazioni sul mercato, in un momento di grande eccesso di offerta. «Non credo ci sarà una corsa a vendere per eccesso di tasse - dice Dondi - La vicenda imposte, per quanto caotica, pare stabilizzata e già metabolizzata».

La frenata del mattone

