

Mercato immobiliare Cresce solo la domanda di appartamenti nuovi

Case, chi resiste alla crisi Il centro tiene meglio

A Milano quotazioni in calo del 3,9%, a Roma del 3,5%

Il computo delle compravendite immobiliari in Italia è tenuto sia dall'Istat sia dall'Agenzia del Territorio, con differenti metodologie e con risultati che differiscono in maniera sensibile: nel primo semestre le vendite di case per l'Istat sono state 322.534, con un calo del 20,6% rispetto allo stesso periodo del 2011; secondo l'Agenzia invece i passaggi di proprietà sono stati 229.694, con una diminuzione del 22,7%. Cambiano i valori assoluti, mentre la tendenza identificata è la stessa. L'Agenzia, che in questa strana gara a fornire numeri gioca in anticipo, ha già reso noti i dati del terzo trimestre segnalando che la situazione si sta deteriorando: il calo tendenziale (sullo stesso trimestre dell'anno precedente) è infatti arrivato al 26,8%, e riguarda indistintamente tutto il Paese; tra le grandi città Milano ha fatto segnare -26,9% e Roma addirittura -32,6%. A fare da corollario ci sono anche i numeri sui mutui: le erogazioni sono dimezzate (-49,6% il dato che si ottiene elaborando i dati di Banca d'Italia) nei primi nove mesi dell'anno.

Al quinto anno di caduta delle compravendite ci si aspetterebbe un tracollo delle quotazioni; invece i prezzi sono scesi sì ma in misura molto più limitata. Prendendo il dato medio cittadino, pur con i limiti che numeri di questo tipo hanno, emerge che ad esempio a Milano i valori sono scesi, secondo Nomisma, del 3,9% su base annua e del 12,1% nel quinquennio. Nella Capitale il calo è stato rispettivamente del 3,5 e del 4,6%.

La differenza tra i trend di prezzo e valore è dovuta anche al fatto che la proprietà degli immobili residenziali in Italia è in gran parte in mano alle famiglie, che se non riescono a cedere la casa al prezzo sperato e se non sono pressate dal bisogno non vendono, un atteggiamento che ha ingessato il mercato. Una spiegazione

solo parziale; oggi non si vende anche perché è cambiato l'atteggiamento delle banche nei confronti dei mutui. Semplificando: cinque anni fa si otteneva un mutuo disponendo di un 10-15% del capitale necessario all'acquisto e dimostrando di avere un reddito mensile triplo rispetto alla rata del mutuo. Oggi ci vuole il 40% di contanti e un reddito, derivante da lavoro dipendente a tempo indeterminato, almeno quattro volte la rata e spesso anche garanzie di terzi e bisogna fare i conti con spread (cioè maggiorazioni sui parametri di indicizzazione del costo del denaro) molto più elevati. Il cambiamento di rotta delle banche, causato dalla crisi di liquidità e dall'aumento delle sofferenze, ha ridotto il mercato per i giovani.

Ci sono poi due altri fattori: il primo è l'effetto Imu, che deprime la domanda di case da non utilizzare direttamente; il secondo sono le attese dei potenziali acquirenti: un sondaggio condotto lo scorso ottobre sul web da *CorrierEconomia*, sia pure senza pretese scientifiche, ha mostrato che oltre tre italiani su quattro si attendono una diminuzione dei prezzi. Se le aspettative sono queste è chiaro che anche chi potrebbe comprare tende a rimandare l'acquisto. Ed è tanto vero che nell'ultimo anno sono diminuiti anche gli acquisti di case di lusso, una nicchia di mercato anticiclica: anche acquirenti senza problemi di solvibilità preferiscono aspettare per pagare meno di oggi.

Ma che cosa sta succedendo sui mercati delle maggiori città italiane? Partendo sempre dall'ultimo rapporto di Nomisma vediamo qualche indicazione. A Milano gli acquisti di prima casa sono scesi dal 58% del 2011 al 46% di quest'anno. Crolla anche la quota di chi acquista con un mutuo, dal 65 al 45%. Nelle aree più pregiate però i prezzi hanno tenuto meglio, con

un calo del 2,1% a fronte del 4% della periferia. Malgrado il calo degli affitti, cresce la quota di chi compra per investimento che tocca il 18,4%, due punti in più rispetto allo scorso anno. A Roma su base annua i prezzi in centro scendono la metà che in periferia (-2,7% contro -5%) ma il calo degli immobili di pregio è avvenuto tutto negli ultimi sei mesi, a riprova che anche questo comparto ha un'offerta sovrabbondante. La domanda da investimento si sta fortemente riducendo; invece è cresciuta la quota di compravendite assistite da mutuo salita al 78% e la quota di acquisti prima casa è passata al 72% dal 36% del totale. La quota di mercato delle case nuove o ristrutturate è però diventata marginale, passando dal 26,5% al 3%. Insomma si compra dove le case costano poco e dove i prezzi (nelle borgate esterne al grande raccordo anulare) sono scesi negli ultimi anni.

Napoli è tra le grandi città quella che sta registrando la diminuzione meno sensibile delle transazioni (-8,9% nei primi nove mesi del 2012) e la diminuzione dei prezzi è in tutte le aree della città omogenea, attorno al 4%. Cresce la quota di chi compra case nuove o ristrutturate, che sono il 25,5% del totale contro il 6,3% del 2011, mentre cala il ricorso al mutuo, fatto per meno del 40% delle vendite, contro il 55%. È chiaro che in questa fase chi compra lo sta facendo soprattutto per piazzare liquidità in eccesso. Infine a Torino i prezzi sono scesi del 5% in tutta la città; aumenta la quota di chi compra per investire ma la cosa non può stupire: il capoluogo piemontese è la città italiana con la maggiore mobilità abitativa e la diminuzione delle compravendite sta portando a un aumento della domanda potenziale di affitto.

Gino Pagliuca

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I criteri per il mutuo

Per un mutuo oggi serve il 40% di contanti e un reddito da lavoro a tempo indeterminato di quattro volte la rata. Spesso, anche con garanzie di terzi

Doppia velocità

La caduta delle compravendite (-20% in un anno) è molto più alta del calo dei prezzi (-3,4%)

I prezzi

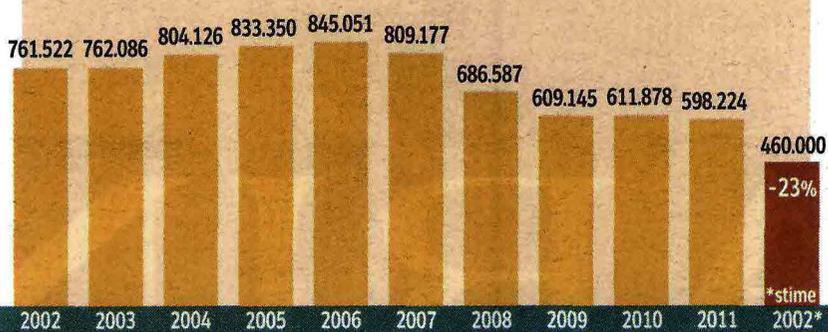
Prezzi delle abitazioni ristrutturate
 Quotazioni in migliaia di euro calcolate su appartamenti da 80 mq

| | Zone di pregio | | Zone centrali | | Zone semicentrali | | Zone periferiche | |
|----------|----------------|--------------|---------------|--------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| | Prezzo | Var. % annua | Prezzo | Var. % annua | Prezzo | Var. % annua | Prezzo | Var. % annua |
| Bari | 257-342 | -1,4 | 226-302 | -2,6 | 172-232 | -3,7 | 124-176 | -2,4 |
| Bologna | 312-400 | -4,9 | 264-334 | -3,7 | 212-266 | -3,4 | 161-206 | -4,8 |
| Cagliari | 211-267 | -0,5 | 187-228 | -2,6 | 156-196 | -2,4 | 125-148 | -3,3 |
| Firenze | 348-440 | -5,9 | 291-364 | -6,7 | 240-298 | -5,0 | 188-234 | -5,1 |
| Genova | 287-397 | -3,3 | 208-288 | -2,2 | 151-208 | -2,1 | 104-144 | -4,4 |
| Milano | 520-752 | -2,0 | 436-584 | -3,1 | 288-390 | -3,7 | 180-252 | -4,1 |
| Napoli | 384-556 | -3,3 | 248-368 | -2,9 | 166-242 | -4,5 | 111-160 | -3,2 |
| Palermo | 203-244 | -2,0 | 176-207 | -1,5 | 132-165 | -3,1 | 92-118 | -3,9 |
| Roma | 511-696 | -2,7 | 395-560 | -3,3 | 284-400 | -3,6 | 173-264 | -4,9 |
| Torino | 272-368 | -4,3 | 218-296 | -4,8 | 163-214 | -4,6 | 120-159 | -4,8 |
| Venezia | 440-632 | -3,7 | 382-544 | -2,9 | 300-406 | -3,0 | 248-328 | -2,9 |

Le vendite nei primi nove mesi del 2012



Le transazioni



Fonte: Elaborazione Corriere della Sera su dati Nomisma; Elaborazione su dati Agenzia del Territorio EMANUELE LAMEDICA

