

INCHIESTA SULL'IMMOBILIARE: I PREZZI SONO SCESI MOLTO, PER INVESTIRE BISOGNA PUNTARE SULLE CITTÀ

Case, il mercato cerca il recupero

LUIGI GRASSIA

Tutte le crisi si portano dietro uno strascico di disgrazie ma anche di opportunità, perché coi mercati che crollano si può guadagnare, approfittando dei prezzi bassi. Questo vale anche per il mercato immobiliare. Bruno Vetture, amministratore delegato di Tree Real Estate (la holding del gruppo immobiliare Gabetti), dice che «è arrivato il momento di comprare, e io lo sto facendo». Comprare perché? «Perché ormai abbiamo toccato il fondo. Il crollo dei prezzi delle case è stato pesante,

molto più pesante delle cifre ufficiali. Le statistiche registrano le richieste iniziali e non il prezzo finale, che alla fine della trattativa può abbattersi anche del 30%». Però, attenzione, se si compra per investire non bisogna andare a caccia di qualunque cosa con voracità onnivora. «Bisogna comprare immobili che si possano rivalutare e che siano facilmente liquidabili. Da questo punto di vista, l'ideale sono i bilocali da 60 o 70 metri quadri nei centri urbani, che torneranno a essere molto richiesti appena il mercato ripartirà».

Eh già, appunto, ma il mercato ripartirà? Il numero uno di Gabetti non pre-

vede un rimbalzo immediato, ma pensa che (se non altro) si sia toccato il fondo: «Prevedo un 2013 non peggiore del 2012, con 460 o 470 mila compravendite. Poi si potrà ripartire». C'è fiducia a medio termine anche per il mercato delle seconde case: «Certo, sono state molto penalizzate dall'Imu. Ma è stato soprattutto un fatto psicologico, destinato a non durare. A mente fredda, e con tutto il rispetto di chi guadagna mille euro al mese, che importanza ha se una villa a Portofino paga tremila euro all'anno di Imu, se quella villa vale tre milioni?».

SEGUE A PAGINA 28

La discesa del mattone

I segni meno del settore



-10%

i prezzi degli immobili nel 2012



-3%

il calo ulteriore dei prezzi atteso nel 2013



-45,5%

il fatturato da compravendite di abitazioni nel 2006/2012



-47,3%

le costruzioni di abitazioni nuove nel 2008/2012



-500 mila

occupati nel settore edile nel 2008/2012



-51%

la domanda di mutui nel 2007/2012



-32

miliardi di euro i crediti accordati al settore nel 2008/2012



-87%

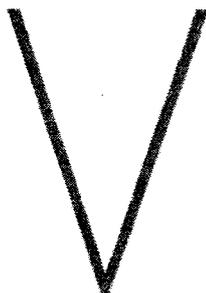
la capitalizzazione delle società immobiliari nel 2007/2012

Fonte: ASPESI e

Centimetri - LA STAMPA

Case, l'occasione dei bilocali in città

Nel 2013 prezzi giù di un altro 3%: per gli operatori è l'ora dell'acquisto



LUIGI GRASSIA
SEGUE DA PAGINA 25

Vettori segnala anche le grandi opportunità offerte dalle aste giudiziarie: «Fino a qualche anno fa erano poco raccomandabili, frequentate da brutta gente. Adesso è tutto trasparente. Noi ci offriamo ai clienti per affiancarli come consulenti nelle procedure d'asta, che comunque sono complicate e risultano molto più facili con l'aiuto di un esperto».

Un altro grande operatore, Tecnocasa, anticipa alla Stampa alcuni dati di una ricerca che sta per pubblicare. Nel 2013 prevede un calo dei prezzi fra il 3 e il 5% e segnala che nel 2012 «le cadute più forti dei prezzi hanno coinvolto le periferie e le abitazioni con difetti: assenza di spazi esterni, di ascensore o di riscaldamento autonomo».

Conferma Camillo Solaro, direttore commerciale dell'immobiliare Ipi: «Adesso il cliente è molto più oculato nell'investire i suoi soldi ed è diventato consapevole che è importante comprare case ben posizionate e ben costruite secondo i criteri più recenti, in modo da poter conservare il valore se le si volesse rivendere». Tutti gli acquirenti sono diventati più selettivi: «In città si vendono con difficoltà i piani bassi, fino al terzo. Al mare le case si vendono solo se hanno terrazzo e vista mare. In montagna devono essere esposte a Sud e posizionate vicino alle pista da sci».

Non tutte le nicchie del mercato immobiliare soffrono. Fabrizio Zampetti, specializzato nella compravendita di immobili di pregio, testimonia che «il mercato del lusso non risente della crisi» e fa l'esempio della zona di piazza Castello a Milano dove «i prezzi non si sono mossi e gli appartamenti si vendono subito».

Un valido strumento per gabbare la crisi dell'edilizia possono essere le cooperative di professionisti. Spiega come funzionano Fabio Ferrazzi,



Il mercato immobiliare quest'anno offre prezzi più abbordabili

partner di Bricks Italia: «Gruppi di professionisti si mettono insieme e finanziano una costruzione con la prospettiva di zero utili per quanto riguarda il lavoro edilizio. I professionisti guadagnano offrendo i loro servizi: per esempio gli architetti facendo i progettisti e gli asset manager incassando percentuali sulla gestione e il coordinamento dell'attività. Nel complesso i clienti spendono meno, per esempio pagano 3050 o 3100 euro al metro quadro dove altrimenti il prezzo sarebbe di 3500». Ferrazzi cita come valido progetto del genere quello della Bricks in via Ampola a Milano. Federico Filippo Oriana, amministratore delegato di Aspesi (l'Associazione degli sviluppatori immobiliari): «L'immobiliare è pe-

nalizzato da un fisco ingiusto. Chi costruisce paga il 10% di imposta di registro subito, e magari vende 5 anni dopo. In certi casi il balzello può scendere all'1% ma ci sono limitazioni severe. Noi chiediamo estendere l'1% a tutti. Poi bisognerebbe ripristinare l'Iva in opzione per le compravendite poste in essere da tutte le imprese immobiliari, e non far pagare l'Imu sugli immobili in costruzione».

Alla ricerca di idee creative per rilanciare il mercato dal 15 al 17 marzo si terrà a Santa Margherita un meeting della Fiabci (federazione mondiale del real estate) organizzato dall'operatore immobiliare Antonio Campagnoli, che dice: «Idee nuove ci sono, dobbiamo aprirci e imparare dalle migliori esperienze straniere».