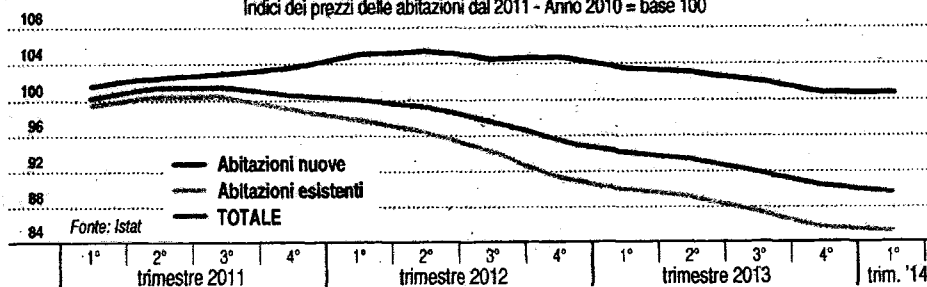


Casa Migliorano le prospettive grazie alla ripresa di mutui e vendite e al forte gap tra crescita delle famiglie e nuove costruzioni

LA CARICA DEI 700 MILA

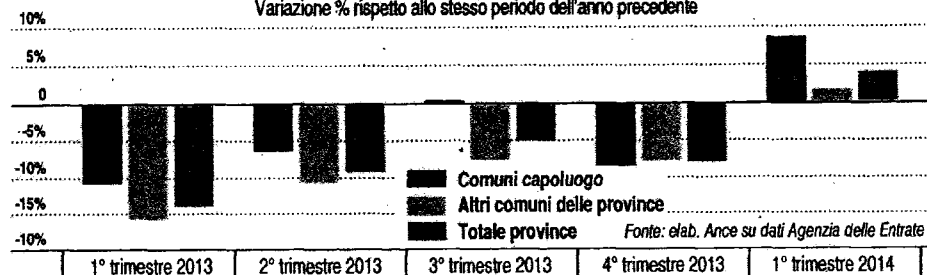
L'ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE CASE IN ITALIA...

Indici dei prezzi delle abitazioni dal 2011 - Anno 2010 = base 100



... E QUELLO DELLE COMPRAVENDITE

Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



GRAFICA MF/MILANO FINANZA

di **Teresa Campo**

Parte dal nuovo la ripresa del mattone residenziale. Forte di alcuni importanti fattori. «Il primo è che, secondo l'ultima relazio-

ne dell'Ance, all'appello mancano ben 700 mila abitazioni, vale a dire che a tanto ammonta il gap tra crescita del numero di famiglie e nuove costruzioni che si è accumulato dall'inizio della crisi a oggi», spiega Federico Oriana,

amministratore delegato di Aspesi, l'associazione nazionale delle società di promozione e sviluppo immobiliare. Dal confronto tra numero di abitazioni messe in can-

(continua a pag. 48)

MF

Aspesi: comunicati, citazioni, interviste

19/7/14

tiere (228 mila l'anno) e nuove famiglie (316 mila l'anno) nel periodo 2004-2011 risulta infatti un fabbisogno potenziale di circa 700 mila abitazioni. Che deve essere colmato. «Anzi, solo a fronte di un riavvio degli sviluppi immobiliari si potrà parlare di vera ripresa», continua Oriana, «perché è soltanto da questi che possono derivare incremento del pil, occupazione, controllo del debito pubblico, riequilibrio fiscale, riqualificazione del patrimonio immobiliare del Paese, risparmio energetico e molto altro. Si tratta comunque di una buona notizia, specie unita a un'altra, cioè all'aumento dei prezzi del nuovo saliti dell'1,7% negli ultimi quattro anni contro il 15% perso dalle abitazioni esistenti. In sostanza, non c'è un eccesso di nuove costruzioni come accaduto per esempio in Spagna e, almeno nel segmento del nuovo, c'è un'ampia domanda pronta a sostenere il mercato e anche a pagare prezzi più alti».

Inoltre, anche se è presto per parlare di ripresa in senso

ampio, di certo si può dire che la crisi del mattone è alle spalle. Molti secondo la relazione annuale Aspesi, presentata dal presidente Franco Minardi de Michetti, sono infatti i segnali che lo confermano. Se è vero infatti che la situazione generale resta critica, l'economia asfittica, il mercato immobiliare debole, da inizio 2014 nel segmento residenziale si riscontrano per la prima volta alcune importanti novità. In primo luogo gli indicatori di crisi si sono fermati, ovvero i tempi di vendita hanno smesso di ampliarsi, gli sconti tra prezzo richiesto e prezzo pagato pure, fermi al 16,5%, mentre la discesa dei prezzi sembra arrivata a fine corsa e così pure quella degli affitti, che anzi sono perfino un po' aumentati. Ma soprattutto, finalmente anche le compravendite sono tornate ad aumentare, e così pure i mutui, e questo è particolarmente importante perché questa crisi, più che in termini di prezzi, si è manifestata in termini di transazioni e finanziamenti mancati: le prime sono crollate da 850 mila a meno di 400 mila, mentre am-

montano a 116 i miliardi di euro di mancato erogato dal 2008 al 2013, di cui 64 miliardi per il solo comparto residenziale. Ma non è ancora tutto. Più positivo risulta anche l'indicatore di fiducia Fiups, elaborato da Dederimmobiliare insieme a Università degli studi di Parma e Sorgente sgr: l'80% del panel di addetti ai lavori intervistato si aspetta un miglioramento del comparto immobiliare nei prossimi mesi, mentre oltre metà stima anche un più facile accesso al credito.

Tutto ciò non vuol dire però che la strada della ripresa del mercato immobiliare sia ormai in discesa. Forti restano le preoccupazioni circa fisco aggressivo e inflazione ai minimi, entrambi acerrimi nemici della crescita del mattone. Inoltre, anche se il dato sulle compravendite nel settore residenziale parla di aumento dell'8,8% per fine anno, «recuperare il 50% del mercato perso non sarà facile né veloce», si legge nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2014 curato da Nomisma e relativo a

13 grandi città (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia). Limitandosi alle sole zone metropolitane in realtà, anche se con differenze tra una e l'altra, il recupero sarà molto più marcato, prossimo al 10%, trainato in primo luogo dalle piazze di Milano e Roma. Secondo gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate nel 1° trimestre 2014 la crescita delle transazioni abitative a Roma, Genova e Bologna è stata superiore all'analogo periodo di un anno prima di oltre il 20%. Intorno al 10% è risultata quella di Firenze e Torino, mentre Milano si è fermata intorno al 3,4%, ma che va sommato al robusto incremento dei due trimestri precedenti, quando gli altri capoluoghi non avevano ancora invertito la rotta. Infine i prezzi. Secondo il rapporto Nomisma per una crescita più diffusa occorrerà aspettare il 2016, ma anche in questo caso da tenere sotto osservazione saranno le avanguardie, cioè le stesse città dove il mercato ha già evidenziato maggior vivacità. (riproduzione riservata)

LE QUOTAZIONI DELLE CASE NELLE PRINCIPALI CITTÀ

Prezzi medi sintetici di compravendita di abitazioni libere e loro variazioni

	Zone di pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Variazioni semestrali	Variazioni annuali
◆ Bari	2.908	2.491	1.891	1.376	-2,9%	-5,2%
◆ Bologna	3.292	2.886	2.303	1.772	-2,5%	-4,7%
◆ Cagliari	2.190	1.938	1.613	1.267	-2,5%	-4,6%
◆ Catania	2.269	1.867	1.332	935	-2,5%	-4,8%
◆ Firenze	3.959	3.283	2.712	2.032	-2,5%	-4,5%
◆ Genova	3.356	2.412	1.683	1.148	-2,2%	-4,2%
◆ Milano	6.437	5.163	3.363	2.061	-2,2%	-4,0%
◆ Napoli	4.771	3.011	1.989	1.271	-2,3%	-4,7%
◆ Padova	3.155	2.606	1.688	1.175	-2,3%	-4,1%
◆ Palermo	2.163	1.792	1.376	967	-2,5%	-5,2%
◆ Roma	6.318	4.917	3.353	2.093	-2,8%	-5,2%
◆ Torino	3.009	2.470	1.801	1.275	-2,3%	-4,3%
◆ Venezia città	5.154	4.364	3.441	2.731	-2,1%	-4,0%
◆ Venezia Mestre	2.296	2.094	1.649	1.248	-3,2%	-4,5%

GRAFICA MEMILANO FINANZA

Fonte: Nomisma