

# L'OTTIMISMO DI NOMISMA SUL MERCATO DIVENTA CAUTO: DA UN PO' VENDITE RALLENTE E PREZZI CHE NON SALGONO

di ANTONELLO AMBRUOSI

**C**auto ottimismo di Nomisma sul mercato immobiliare che definisce in ripresa ma non abbastanza. L'ultimo rapporto dell'Osservatorio sul settore dell'istituto bolognese esprime soddisfazione per il continuo aumento delle compravendite, comunque inferiore al trend registrato l'anno scorso, ma non nasconde perplessità sull'andamento dei prezzi che continuano a diminuire, anche se ad un ritmo sempre più blando. Nomisma, evidentemente, si aspettava che salissero, seguendo l'andamento all'insù delle vendite favorito dagli interessi sui mutuo mai così bassi e dai prezzi degli immobili calati se non addirittura precipitati dal 2007 all'anno scorso.

Ma andiamo per ordine, a partire dall'amore degli italiani verso il mattone che è vivace ma spesso non appagato per le precarie condizioni economiche delle famiglie. «L'entità delle manifestazioni di interesse all'acquisto registrata nell'ultimo triennio, pur favorendo l'attivazione di meccanismi competitivi, non risulta ad oggi sufficiente a determinare l'avvio di una nuova fase espansiva sul versante dei valori», ha osservato Nomisma nella presentazione del suo studio nei giorni scorsi a Roma. A fronte di questa domanda che rimane inespressa per mancanza della potenzialità di acquisto (ed anche di contrarre un mutuo), c'è un realizzato immobiliare in eccesso che si trasforma in pesante invenduto. In un andamento del genere, inoltre, si intuisce che i prezzi non possano certo salire. Anche perché, in realtà i costi nei cantieri, sia del materiale che della manodopera, sono in rallentamento.

Quindi la possibilità, come avviene, di trattare un acquisto a suon di sconti non solo dell'usato, ma anche del nuovo. Si spiega come a Bari si stiano riempiendo gli edifici costruiti tra via Generale Belomo e via Matarrese che sembrava dovessero rimanere invenduti a lungo per mancanza di una domanda concreta. Un trend che è alla base dell'edificazione in corso di altri edifici. Senza andare lon-

tano, su suoli adiacenti e lungo la vicina viale Pasteur (da entrambi i lati).

Quindi la domanda a Bari c'è, al contrario di quanto Nomisma ha evidenziato in altre città, tanto da far osservare che «gli eccessi del passato sono il principale ostacolo all'innescare di spinte inflattive»; tra i fattori contenitivi emerge una domanda che tradisce «una diffusa debolezza reddituale: quasi il 40% delle famiglie che intende chiedere un mutuo vanta un reddito familiare netto inferiore a 1.800 euro al mese».

Nomisma ricorda inoltre come i crediti deteriorati rappresentino un elemento di criticità nella tenuta complessiva del Paese; il processo di dismissione dei crediti non performanti non sarà privo di conseguenze rispetto alla percezione di ricchezza dei proprietari. Infatti l'arrivo sul mercato al dettaglio di un'ingente mole di cespiti rivenienti da contenzioso deprimerebbe le prospettive di risalita dei valori immobiliari (come per la verità pare stia già avvenendo). La ritrovata vigoria sul fronte transattivo rilevata anche nei primi mesi del 2017 «non pare sufficiente a conferire alla ripresa in atto quei connotati di robustezza necessari a scongiurare brusche battute d'arresto o improvvisi rovesci».

La particolare vivacità del mercato immobiliare barese si può spiegare con la volontà delle famiglie di vendere la propria abitazione perché vecchia o inadatta, per comprarne una nuova. La sostituzione è la principale animatrice del mercato della città vivacizzato per l'82% dai residenti (la città è superata solo da Genova, Palermo e Napoli). Segno di una città che, nonostante ospedali, università e uffici pubblici, non attira cittadini provenienti da altre zone d'Italia. Al contrario, ad esempio, di Milano che registra un'alta richiesta da parte di «forestieri». Il fenomeno ha coinvolto anche piccoli investitori, scoraggiati dagli scarsi utili promessi da fondi e simili che hanno comprato l'usato da cedere in fitto. Favoriti dall'alta richiesta di case da prendere in fitto.

