

Il mattone Le idee di Nomisma, Scenari Immobiliari, Reag, Fiaip e Tecnocasa. Il Fisco fa da freno

Immobiliare Ripartenza lenta

Le grandi città si muovono per prime

Esperti concordi: il peggio è alle spalle, ma c'è troppa offerta e a valori troppo alti

DI GINO PAGLIUCA

Gli astri sorridono a chi vuole comprare casa nel 2015 perché troverà offerta crescente e a prezzi più bassi. Ma sono anche meno imbronciati degli scorsi anni con chi invece deve vendere, perché potrà fare i conti con un mercato più dinamico e ricettivo.

Il responso degli esperti che come ogni anno *Corriere Economia* ha chiamato a formulare l'Oroscopo della casa è prudentemente positivo e tra l'altro mai come in questa occasione abbiamo riscontrato unanimità di vedute. Dalle risposte fornite, come lo scorso anno, dalle società di consulenza Nomisma, Scenari Immobiliari e Reag, dal network di agenzie Tecnocasa e dalla Federazione degli agenti immobiliari della Fiaip emerge un mercato che sta faticosamente uscendo dalle secche in cui è finito negli ultimi anni. Le transazioni sono viste in ripresa soprattutto nelle grandi città mentre i prezzi appaiono destinati a scendere ancora, soprattutto nei piccoli centri e per l'usato.

Più compravendite

Un quadro che prospetta una ripresa ancora fragile e che corre dei rischi se lo scenario macroeconomico prendesse una piega diversa da quella prevedibile oggi. Sottolinea Luca Dondi, direttore generale di Nomisma: «Il quadro di crescita

delle vendite è coerente con uno scenario di timido miglioramento della situazione economica e di consolidamento della tendenza del settore bancario a concedere più credito. Siamo in una fase in cui non è tanto l'entità della recessione quanto la caduta della fiducia degli investitori a determinare l'andamento del mercato: sono sufficienti minimi deterioramenti del contesto per impattare negativamente su volumi e valori del mercato della casa».

Prudenti anche le previsioni di Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «Le compravendite, anche per un miglior andamento dei mutui, dovrebbero salire leggermente, sino a 430-440 mila. E i prezzi oscillare tra meno 3 e più 2 per cento, con una tendenza alla stabilità. Meglio le grandi città, dove già nella seconda metà del 2014 il clima è migliorato per il mercato. E sta calando l'invenduto, anche perché sono crollate le nuove realizzazioni».

Il peso delle tasse

Breglia sottolinea anche che il fattore fisco continuerà a scoraggiare i potenziali investitori, penalizzando acquisti finalizzati alla locazione o come casa vacanza. Del tutto d'accordo Leo Civelli, amministratore delegato di Reag, che fa ricorso a un termine borsistico, *bearish* («da orso») per indicare le prospettive delle seconde case. «Chi è interessato compra all'estero — dice — dove la fiscalità è più accogliente, il credito più accessibi-

le, e la qualità dell'offerta alquanto competitiva».

Secondo Mario Condò di Satriano, responsabile del centro studi di Fiaip, l'esosità dell'Erario gioca un ruolo decisivo anche nell'acquisto delle abitazioni principali. Dice infatti: «Le richieste di acquisto sono aumentate in media del 5% e la maggiore disponibilità delle banche a erogare mutui ci fa ben sperare, ma le tasse continueranno a rappresentare il maggior freno al mercato. Sino a quando non vi sarà una diminuzione del prelievo fiscale sull'immobiliare, unito a una maggiore chiarezza delle imposizioni, il mercato tarderà a ripartire». E a questo proposito, sottolineiamo che i progetti in cantiere sull'imposizione immobiliare sono imperniati sull'unificazione dei tributi, ma nessuno per ora ha mai parlato di una diminuzione del carico complessivo.

Il punto di vista di Tecnocasa è, infine, espresso da Fabiana Megliola, responsabile del Centro studi del network: «Il quadro di questa fine anno sembra preannunciare una lenta fine della crisi. La prima parte del 2015 sarà caratterizzata da un trend simile a quello di questi ultimi mesi con prezzi però destinati a scendere ancora perché da un lato i potenziali acquirenti hanno meno disponibilità di risorse, dall'altro l'offerta, soprattutto di case di bassa qualità, è ancora elevata. Per vedere il segno più sulle quotazioni bisognerà aspettare il 2016 o addirittura il 2017».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FABIANA MEGLIOLA
Ufficio studi
Tecnocasa

Le banche hanno ripreso a erogare i mutui e questo è un bene per il mercato. Per avere una vera svolta serve un ulteriore abbassamento delle quotazioni, soprattutto dell'usato ma anche il nuovo ha il problema di smaltire l'inventado.



MARIO CONDO DI SATRIANO
Presidente
del Centro Studi Fiaip

Nelle grandi città vediamo prezzi stazionari. Nei piccoli centri e nelle città medie i valori dovrebbero ancora scendere del 3-4%. Sul mercato ci sono troppi immobili posti in vendita a valori del 2007 oggi non realizzabili



MARIO BREGLIA
presidente
Scenari Immobiliari

Anche se la domanda potenziale è elevata, manca la fiducia. Così le famiglie rinviando l'acquisto per uso diretto. E il mercato da investimento è scoraggiato da un fisco sempre più onnivoro



Guardando lontano

Prezzi medi nelle grandi città

	2015	2016	2017
Bari	-1,4	1,5	2,7
Bologna	-1,8	0,7	1,8
Cagliari	-2,8	0,2	1,9
Catania	-2,1	1,3	3,1
Firenze	-2,8	-0,1	1,1
Genova	-2,1	1,2	2,8
Milano	-1,1	1,4	2,6
Napoli	-2,4	0,2	1,6
Padova	-1,9	1,6	3,2
Palermo	-2,7	0,2	1,7
Roma	-2,5	0,3	1,7
Torino	-2,0	1,0	2,6
Venezia	-1,2	1,8	3,2
Media	-2,0	0,9	2,3

E c'è chi si sbilancia anche a più lungo termine. Nell'ultimo rapporto sul mercato immobiliare Nomisma ha elaborato, basandosi sui modelli econometrici, le previsioni a tre anni sull'andamento dei prezzi nelle 13 principali città italiane. L'anno prossimo i valori saranno caratterizzati da un segno meno generalizzato con poche oscillazioni. Nella media i prezzi dovrebbero scendere del 2%; il dato peggiore nelle previsioni dell'istituto di ricerca sarà quello di Firenze (-2,8%), il migliore quello di Milano (-1,1%). Nel 2017 invece si tornerà a crescere: a fronte di un dato medio di +0,9% l'unico segno negativo rimarrà ancora quello del capoluogo toscano, con -0,1%; Milano è prevista a +1,4% e Roma a +0,3%. Si consoliderà infine la ripresa nel 2017, con valori medi a +2,3%; il capoluogo lombardo dovrebbe registrare una rivalutazione del 2,6%, Roma dell'1,7%



LEO CIVELLI
amministratore
delegato di Reag

Il calo della fiducia delle famiglie ha giocato un ruolo sul mercato, ora però le prospettive sono migliori. Prevediamo una ripresa delle transazioni soprattutto nei grandi centri, nei piccoli i prezzi scenderanno ancora un po'



LUCA DONDI
direttore generale
di Nomisma

Prevediamo un ampliamento delle dinamiche positive: i prezzi però scenderanno ancora, anche se il calo è in via di progressiva attenuazione. Sul mercato c'è un evidente eccesso di offerta sia del nuovo, sia dell'usato

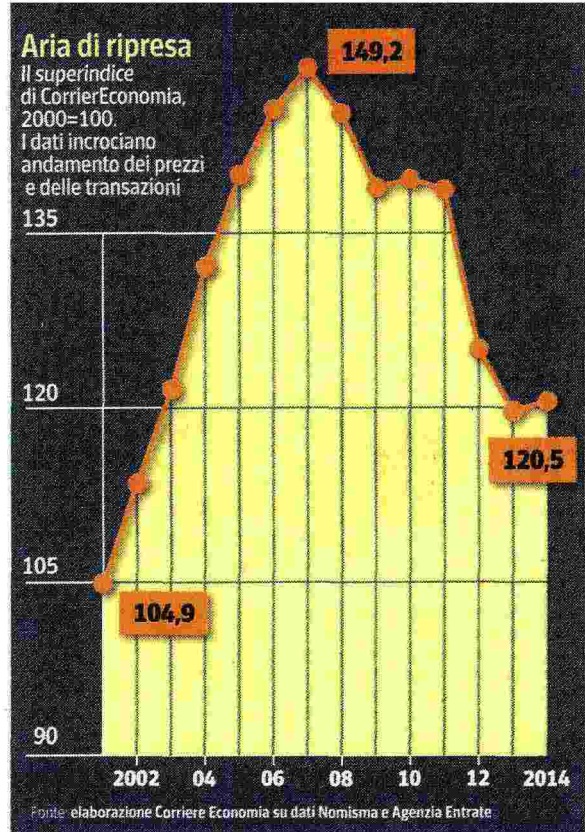


L'Oroscopo del mattone

S. Francolino

↑ IN AUMENTO ↗ LIEVE AUMENTO
 ↓ IN CALO ↘ LIEVE CALO = STABILE

	FIAP	NOMISMA	REAG	SCENARI IMMOBILIARI	TECNOCASA
ITALIA					
Transazioni	↑	+12,5%	↑	↗	Da +2% a +4%
Prezzi	↓	-3,2%	↓	=	Da -3% a -1%
GRANDI CITTÀ					
Transazioni	↑	+13,7%	↑	↑	Da +2% a +4%
Prezzi	=	-2,0%	↘	↗	Da -3% a -1%
CITTÀ MEDIE					
Transazioni	↑	↑	↗	↗	Da +1% a +3%
Prezzi	↓	↓	↓	=	Da -3% a -1%
PICCOLI CENTRI					
Transazioni	↑	↗	↘	↗	Da +1% a +3%
Prezzi	↓	↓	↓	↘	Da -4% a -2%
MILANO					
Transazioni	↑	+14,2%	↑	↑	Da +1% a +3%
Prezzi	=	-1,1%	=	↗	Da -2% a 0%
ROMA					
Transazioni	↑	+12,2%	↑	↗	Da +2% a +4%
Prezzi	=	-2,5%	=	=	Da -2% a 0%



2014 - 2015 LA GUIDA AGLI INVESTIMENTI

Immobiliare Ripartenza Italia
Le grandi città si muovono per prime