

DOSSIER ECONOMIA & FINANZA

La nuova stagione del mercato immobiliare



I NUMERI CHIAVE DEL SETTORE

Affari sulle case dimezzati in 8 anni

Come ricorda Nomisma, le compravendite immobiliari sono passate dalle 870mila del 2006 ad appena 403 mila nel 2013.

Mutui in crescita nei primi 9 mesi

Il barometro Crif segnala un aumento dei mutui dell'11,6% rispetto ai primi nove mesi del 2015. L'importo medio + 2%

La percentuale dei cambi

Rispetto al 30% di surroghe nel primo semestre 2016, ora la percentuale è scesa al 25% sul totale mutui.

Calo dei prezzi e surroghe il mattone esce dal tunnel Sulla ripresa nubi politiche

Forse è ancora presto per dire che torna il sereno sul settore immobiliare italiano. Ma i dati positivi del 2015 sono confermati anche quest'anno. I dubbi su inflazione e referendum.

Claudia Cervini

SONO ancora una volta il calo dei prezzi degli immobili e i mutui (aiutati dalle surroghe) a sostenere gli acquisti immobiliari. Due fattori che spingono da tempo la ripresa del comparto che, secondo gli osservatori, proseguirà - in modo graduale - anche nel quarto trimestre 2016. Il fatto che il mercato stia rialzando la testa è positivo, ma le ragioni che spingono le compravendite rendono il bicchiere pieno solo a metà.

Qualche dato. Nei primi nove mesi del 2016, secondo il Barometro Crif, analisi mensile effettuata sulla scorta di istruttorie formali presentate agli istituti di credito, la

domanda di mutui è cresciuta dell'11,6% rispetto all'analogo periodo del 2015, mentre l'importo medio richiesto è in aumento del 2%. Il dato è incoraggiante soprattutto perché lascia intravedere un possibile aumento della domanda dopo l'inattesa flessione rilevata nel bimestre giugno-luglio. La crescita della domanda, a ben guardare, si protrae ormai da quasi tre anni, ma è un incremento drogato da alcuni fattori tra cui la profonda crisi che ha caratterizzato il settore fino al 2013. Come ha ricordato Luca Dondi, managing director di Nomisma, le compravendite di abitazioni dal 2006 al 2013 si sono dimezzate passando da 870 mila a 403 mila.

Subita questa battuta d'arresto è fisiologico che le compravendite tornino a salire soprattutto se incalzate da prezzi bassi: le stime preliminari dell'Istat, relative al secondo trimestre 2016, dicono che l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie è calato dello 0,4% rispetto ai tre mesi precedenti e dell'1,4% nei confronti dello stesso periodo

del 2015 (una flessione principalmente dovuta al costo degli immobili nuovi).

EPPURE secondo diversi esperti soltanto una parte della popolazione, quella più abbiente, si è mossa per comprare. La restante crescita è dovuta alla surroga, cioè a chi decide di spostare il proprio mutuo da una banca all'altra scegliendo condizioni migliori. La surroga è stata il vero fattore trainante del mercato incalzato dall'andamento degli indici Irs e dai tassi bassi (conviene infatti, soprattutto, a chi ha un mutuo a tasso fisso). Mettendo la surroga sotto la lente di ingrandimento ci si accorge però di un fatto: il 30% del totale erogato rispondeva proprio a questa finalità. Oggi questa percentuale è scesa, seppur di poco, attestandosi tra il 20 e il 25%. Ciò significa che esiste ancora un'interessante platea di italiani che possono giocare questa carta, ma fa anche pensare che la surroga non potrà essere la medicina del com-

↑ RITORNA LA VOGLIA DI CASA

Dopo sette anni terribili per il settore immobiliare, la timida ripresa del 2015 si sta rafforzando anche quest'anno. Crescono le domande di nuovi mutui, i prezzi continuano a calare

parto all'infinito. Il mercato immobiliare è poi legato a doppio filo con il quadro macroeconomico. Un recente rapporto della società Nomisma segnalava che i segnali di ripresa sul fronte delle compravendite potrebbero essere annullati nei prossimi semestri da un quadro connotato da un progressivo indebolimento delle prospettive di crescita. Non occorre essere degli esperti per osservare che sull'andamento del mercato immobiliare incideranno anche altri due fattori: l'andamento dell'inflazione e l'esito del Referendum, elemento chiave della stabilità politica.

PER ROBERTO Anedda, direttore marketing di Mutuonline.it, nonostante tutto, nel quarto trimestre 2016 il mercato immobiliare correrà ancora. «Si prevede un proseguimento della graduale ripresa degli acquisti immobiliari, favoriti dal calo dei prezzi e dei tassi dei mutui. Ciò incrementerà anche l'erogazione di mutui di acquisto, dopo i continui cali degli anni passati».