

Il mercato I valori continuano a scendere. Ma nel 2014...

Era una casa molto carina

Il mercato della casa comincia a dare minimi segnali di vitalità. Guai, però, a parlare di ripresa. Il fatto è che i dati relativi al settore residenziale continuano a essere tutti in calo, ma scendono meno rispetto a qualche tempo fa. Sono almeno tre i fattori che indicano questa nuova tendenza di cui tra operatori e centri studi si parla con grande cautela, quasi ad aver paura di dirlo ad alta voce. Il primo è che

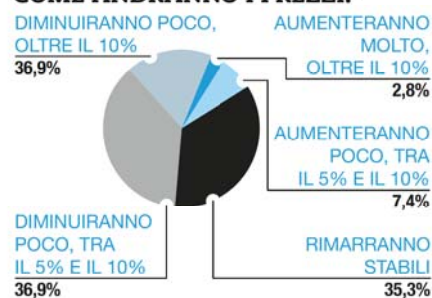
terzo fattore è il ritorno d'interesse delle banche per i mutui con offerte di prodotti un po' più flessibili e concorrenziali. Tutto questo forse non basterà a giustificare facili entusiasmi, ma dopo quattro anni di crisi nera qualche segnale positivo c'è e va registrato.

LA DINAMICA

Da una recente rilevazione di Casa.it

È IL MOMENTO DI COMPRARE?

Sondaggio di Casa.It e Scenari Immobiliari

COME ANDRANNO I PREZZI?

Sondaggio di Casa.It e Scenari Immobiliari

AFFARI RESIDENZIALI

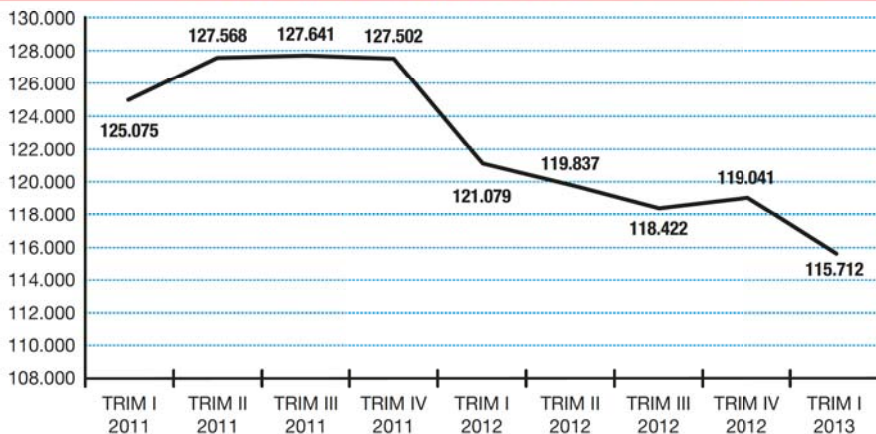
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 trimestre	167.070	136.094 -18,5%	141.920 4,3%	136.780 -3,62%	110.116 -19,5%	94.503 -14,2%
2 trimestre	188.275	163.894 -12,9%	171.420 4,6%	160.139 -6,58%	119.707 -25,2%	
3 trimestre	149.253	132.761 -11,0%	129.296 -2,6%	131.125 1,41%	95.989 -26,8%	
4 trimestre	181.989	176.241 -3,2%	169.243 -4,0%	170.181 0,55%	118.205 -30,5%	
TOTALE	686.587	608.990 -11,3%	611.879 0,5%	598.225 -2,23%	444.017 -25,8%	94.503

Numero di compravendite residenziali da parte di consumatori e famiglie. Fonte: Agenzia delle Entrate (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione/omi/publicazioni>)

nel primo trimestre 2013 le compravendite di case sono diminuite meno (-14,2%) dei quattro trimestri precedenti (con cali che oscillavano tra il 20 e il 30%). Il secondo è che i prezzi, seppure molto lentamente, continuano a scendere facendo diventare più concreta la possibilità di quell'atteso repricing del mattone che in altri Paesi europei ha già fatto ripartire il settore. Il

(portale che raccoglie l'offerta di più di 14 mila agenzie immobiliari affiliate e di circa 5 mila tra inserzionisti privati e costruttori edili) e che *il Mondo* è in grado di anticipare, emerge che, nonostante l'emorragia di compravendite non si sia ancora arrestata, e attendendo i dati dell'Agenzia delle Entrate per fine settembre, nella prima parte del 2013 il

IN DISCESA L'IMPORTO EROGATO



Importo medio dei mutui fondiari

mercato nelle principali città italiane ha mostrato piccoli segnali positivi rispetto allo stesso periodo del 2012 soprattutto in termini di prezzi. L'analisi, condotta sulle oltre 200 mila richieste mensili di abitazioni in vendita registrate dal portale, mostra che la forbice fra i prezzi richiesti dai venditori e quelli attesi dei compratori si sta riducendo. Se a gennaio 2013 lo scarto medio tra i due valori era del 18,7%, a luglio di quest'anno si è ridotto di circa 4 punti percentuali. Come spiega l'ad di Casa.it, **Daniele Mancini**, «il dato interessante è che la riduzione della forbice è dovuta soprattutto all'abbassamento dei prezzi richiesti dai venditori che, mese dopo mese, stanno evidentemente convincendosi che i valori pre crisi sono ormai out of market». Per meglio rappresentare quale potrebbe essere il prezzo ideale a cui domanda e offerta si potrebbero incontrare, è stato elaborato il Key market price (Kmp), un prezzo mediano che riflette i valori centrali escludendo i picchi sia verso l'alto che verso il basso di domanda e offerta. Il Kmp di Milano oggi è di 3.700 euro al metro quadro, con una discesa rispetto a gennaio 2013 del 3,6%. Questo porta lo spread fra i prezzi di offerta e di

vendita al 12,8% medio (a gennaio era del 14%). A Roma il Kmp di fine luglio è di 3.900 euro al metro quadro (-4,2% rispetto a gennaio 2013), mentre lo spread fra i due valori di offerta e di domanda in media si è assestato al 16% (era del 17,5% a

gennaio). Il secondo dato significativo, sempre secondo l'indagine di Casa.it, è che a partire dalla fine del primo trimestre la domanda di abitazioni ha iniziato a dare qualche segnale di crescita, ma solo in alcune grandi città italiane, come Milano, Torino, Roma. Tutto ciò a fronte di una offerta di immobili che con il passare dei mesi aumenta sempre di più a causa dell'allungamento dei tempi delle transazioni.

DOMANDA E OFFERTA

«Ci sono segnali tutto sommato incoraggianti, ma non parlerei di ripresa», avverte **Luca Dondi**, direttore generale di Nomisma, che proprio di recente ha lanciato l'allarme sulle possibili sperequazioni della revisione degli estimi catastali. Per Dondi, «l'atteggiamento delle banche rimane selettivo, ma si registra una maggiore apertura rispetto alla concessione di credito al settore da parte dei maggiori gruppi creditizi, sia per completare i cantieri che

per sostenere la domanda. Questo dovrebbe consentire di arrestare la caduta delle erogazioni e delle transazioni. Inoltre, la discesa dei prezzi è destinata a continuare e questo giocherà a favore». Insomma, secondo il numero uno di Nomisma, sembra che il nuovo equilibrio tra domanda e offerta nel settore residenziale si possa raggiungere attraverso un innalzamento delle capacità delle famiglie (più credito) e un abbassamento del costo per l'acquisto della casa. Nomisma, infatti, prevede un'ulteriore flessione dei prezzi degli appartamenti nell'ordine del 7-10% nei prossimi 18 mesi, con un progressivo assestamento nel periodo successivo.

IL RUOLO DELLE BANCHE

Tutti questi segnali non bastano a invertire la tendenza finché il quadro macroeconomico resta incerto. Bisogna sempre ricordare, come avvertono sia Mancini che Dondi, che la spinta vera per il mercato della casa può arrivare solo da una ripresa della congiuntura (crescita del credito e dei consumi) e da un ritorno a un clima di fiducia con minore incertezza soprattutto sul fronte lavorativo. In questo contesto giocano un ruolo essenziale le banche. **Stefano Rossini**, ad di Mutuisupermarket, che con Crif elabora una Bussola trimestrale sui prestiti per la casa, è convinto che l'inversione di tendenza potrebbe arrivare già con i primi mesi del 2014. «Con il rallentamento del calo delle compravendite e la diminuzione progressiva dei prezzi finalmente si è innescata una dinamica positiva per il mercato residenziale», prevede. «Le banche, però, dovrebbero fare uno sforzo maggiore sul fronte mutui. Forti di tassi d'interesse quanto mai favorevoli, stanno uscendo con nuove offerte promozionali dopo anni di irrigidimento. Ma finora si sono limitate a iniziative di marketing mentre dovrebbero intervenire con maggiore incisività sul prodotto rendendolo meno costoso. Insomma, per attirare le famiglie dovrebbero abbassare gli spread e aumentare il loan to value, ma sono pronte a farlo?».

Mariarosaria Marchesano

IN QUANTI CHIEDONO MUTUI

TOTALE 2008	-4%
TOTALE 2009	+7%
TOTALE 2010	+1%
TOTALE 2011	-19%
Gennaio 2012	-44%
Febbraio	-48%
Marzo	-47%
Aprile	-45%
Maggio	-38%
Giugno	-42%
Luglio	-44%
Agosto	-39%
Settembre	-43%
Ottobre	-40%
Novembre	-32%
Dicembre	-27%
Totale 2012	-42%
Gennaio 2013	-14%
Febbraio	-10%
Marzo	-9%
Aprile	-9%
Maggio	-12%
Giugno	-6%

Numero di domande. Variazione % su anno precedente. Fonte Crif Credit Bureau Services, dati Erisc, il sistema di informazioni creditizie che raccoglie i dati relativi a oltre 78 milioni di posizioni creditizie