

LA BATTUTA D'ARRESTO SUL FRONTE DELLE COMPRAVENDITE GIUNTA PROPRIO CON IL BOOM DEI PRESTITI DIMOSTRA CHE C'È GRANDE INCERTEZZA SULLA FORZA DEL RECUPERO. ADDETTI AI LAVORI A CONFRONTO IN OCCASIONE DI "REITALY" ORGANIZZATA DA MONITORIMMOBILIARE

Milano

La battuta d'arresto sul fronte delle compravendite giunta proprio quando il mercato iniziava ad avvertire segnali di ripresa. Il boom dei mutui, che assume tuttavia contorni meno nitidi per la forte incidenza delle surroghe. Il ritrovato appeal della Penisola presso gli investitori internazionali, che tuttavia continuano a reclamare norme e procedure più *market friendly*. Le notizie delle ultime settimane hanno proiettato l'immagine di un mercato italiano sul fronte immobiliare in cerca di una direzione. C'è la convinzione diffusa che la fase più dura della crisi è ormai alle spalle, ma anche grande incertezza sulla forza della ripresa.

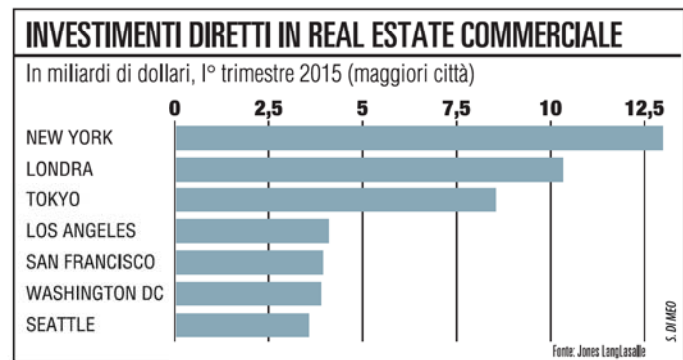
Temì, tra gli altri, che hanno tenuto banco in occasione di "ReItaly", manifestazione organizzata nei giorni scorsi a Milano che ha chiamato a raccolta i protagonisti del mercato immobiliare. L'evento, organizzato da Monitorimmobiliare (portale di news professionali sul settore del real estate), con Affari & Finanza nel ruolo di media partner. "E' stata la prima volta che gli operatori del settore, dagli investitori agli advisor, dai gestori dei fondi immobiliari ai rappresentanti delle banche, fino agli sviluppatori si sono incontrati per fare business e discutere delle sfide che attendono il settore", ricorda il direttore di Monitorimmobiliare, Maurizio Cannone, che ha fissato per il 7 giugno 2016 la prossima edizione. Un concetto, quello delle sfide per i mesi a venire, che è risuonato a più riprese nella giornata organizzata presso la sede di Borsa Italiana, dato che lo scenario

Immobili, non bastano i mutui il primo trimestre è in frenata



è tutt'altro che definito. Dopo sette anni consecutivi con il segno meno, il settore delle compravendite ha chiuso il 2014 con una crescita dell'1,8%, con il residenziale che ha segnato un progresso a velocità doppia. Anche se il consuntivo relativo al primo trimestre del 2015 ha raffreddato l'entusiasmo, con gli acquisti di abitazioni che sono scesi del 3,4%. Sicuramente ha pesato il confronto con gennaio 2014, un

Nomisma attende per l'intero 2015 una contrazione del 2,9% per quanto riguarda le abitazioni e del 3,1% sul fronte degli uffici



mese in forte crescita grazie all'introduzione di aliquote ridotte (tanto che molti accordi conclusi tra novembre e dicembre del 2013 sono stati siglati in quel mese), per cui occorrerà attendere i dati relativi al periodo aprile-giugno per avere un quadro più chiaro. Di sicuro c'è che i prezzi continuano a scendere e questo potrebbe favorire l'incontro tra domanda e offerta. Nomisma attende per l'intero 2015 una contrazione del 2,9% per quanto riguarda le abitazioni e del 3,1% sul fronte degli uffici. Per rivedere i prezzi in salita, avverte l'istituto di ricerca, occorrerà attendere il 2017.

Segnali positivi arrivano, intanto, dal versante dei mutui, che l'Abi segnala in crescita del 55% nei primi quattro mesi del 2015. Anche se un'analisi di Mutuisupermarket, it segnala che tra gennaio e aprile le surroghe hanno rappresentato il 58% delle nuove erogazioni, almeno per quel che concerne il canale online. Un fenomeno

riconducibile da una parte agli indici di riferimento (Euribor per il variabile e Irs per il fisso) ai minimi storici, dall'altra a politiche commerciali particolarmente aggressive da parte di alcuni istituti di credito interessati ad attrarre nuova clientela.

Sul fronte degli investimenti immobiliari, intanto, il primo trimestre si è chiuso con operazioni per 1,9 miliardi di euro, a registrare una vitalità che non si vedeva neanche prima della crisi. Merito soprattutto degli investitori internazionali, che hanno riscoperto l'appeal, grazie anche a prezzi ormai competitivi nel confronto internazionale dopo anni di discesa. La liquidità non manca sui mercati internazionali e la sfida per il futuro è riuscire a intercettare sempre nuovi fondi, anche puntando su regole più semplici e stabili nel tempo.

(l. d. o.)