

# IMPORTANTI SEGNALI DI RIPRESA DEL MERCATO IMMOBILIARE

Di Raffaele Vosino

'I segnali di una ripresa in atto sul mercato immobiliare nel nostro territorio sono ormai inequivocabili, anche se siamo ancora lontani dal riaggiungimento dei livelli pre-crisi e il settore non residenziale continua ad essere quello ancora in maggiore difficoltà'. Così si esprime Raffaele Vosino, presidente provinciale di Fimaa-Confcommercio - l'associazione di riferimento dei mediatori immobiliari del territorio modenese - in merito all'andamento del mercato immobiliare nei primi mesi del 2015.

'Se il settore delle vendite immobiliari sta riprendendo fiato, questo sta accadendo - precisa Vosino - in primis grazie ad un continuo processo in atto, il cosiddetto re-pricing, che sta portando con sé un allineamento al ribasso dei prezzi degli immobili, coerentemente con le caratteristiche della domanda'.

Come ha messo in evidenza nelle scorse settimane l'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma, per il 2015 si prospetta in effetti un nuovo calo dei prezzi mediamente dell'ordine dei tre punti percentuali: -2,9% per le abitazioni, -3,1% per gli uffici e -2,6% per i negozi. Una flessione più accentuata rispetto alle previsioni elaborate sempre da Nomisma nel novembre 2014 a causa, in particolare, della deflazione. 'Il 2016 - afferma con forza Vosino - siamo certi che sarà l'anno di conclusione della fase di flessione dei prezzi degli immobili, con una sostanziale invarianza rispetto ad oggi'. Mentre nel 2017, come prevede Nomisma, si avrà l'attesa inversione dei prezzi, con una risalita tra il 2,5% e il 3%, a seconda dei comparti considerati.

'Il calo dei prezzi, unito ad un decremento del costo del denaro e ad un rialzo, seppur lieve, dei tassi fiducia tra i consumatori - afferma Raffaele Vosino - stanno facendo aumentare il volume di compravendite immobiliari residenziali: nel 2014, come aveva registrato Istat, avevamo avuto una inversione di rotta e i primi mesi del 2015 non hanno fatto che accelerare una tendenza positiva'.

In effetti, dopo sette anni di calo, nel 2014 il mercato immobiliare aveva ripreso a crescere: a livello nazionale, i trasferimenti a titolo oneroso di unità immobiliari, che sono stati pari complessivamente a 594.431, avevano registrato una crescita dell'1,6% sul 2013. Crescita che quest'anno, nel modenese, potrebbe essere vicina al 10% su base annua, considerando come le compravendite di abitazioni siano aumentate, nei primi 4 mesi del 2015, di oltre il 20% rispetto all'analogo periodo dell'anno scorso. 'Si tratta di cifre incoraggianti - sottolinea Vosino - che ci auguriamo

possano ulteriormente migliorare anche in forza del netto calo dei tassi di mutuo. Una discesa, quella degli interessi richiesti dagli istituti bancari, che sta incrementando sensibilmente la propensione dei modenesi alla ricerca ed all'acquisto di una casa'. Effettivamente sul fronte dei mutui, i dati che emergono a livello nazionale sono molto confortanti. Stando alle recentissime elaborazioni dell'Outlook dell'Associazione Bancaria Italiana (Abi), nel primo quadrimestre del 2015, per le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili, è stato registrato un incremento annuo del +55,2% rispetto al medesimo quadrimestre dello scorso anno. 'L'aspetto ulteriormente positivo - precisa Vosino - è che nello stesso indagine dell'Abi viene messo in luce come a maggio 2015 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.815 miliardi di euro, è nettamente superiore, di 111 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.704 miliardi di euro'.

possano ulteriormente migliorare anche in forza del netto calo dei tassi di mutuo.

Una discesa, quella degli interessi richiesti dagli istituti bancari, che sta incrementando sensibilmente la propensione dei modenesi alla ricerca ed all'acquisto di una casa'.

Effettivamente sul fronte dei mutui, i dati che emergono a livello nazionale sono molto confortanti. Stando alle recentissime elaborazioni dell'Outlook dell'Associazione Bancaria Italiana (Abi), nel primo quadrimestre del 2015, per le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili, è stato registrato un incremento annuo del +55,2% rispetto al medesimo quadrimestre dello scorso anno. 'L'aspetto ulteriormente positivo - precisa Vosino - è che nello stesso indagine dell'Abi viene messo in luce come a maggio 2015 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.815 miliardi di euro, è nettamente superiore, di 111 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.704 miliardi di euro'.

Rimane invece critica, visti i chiaroscuri sul fronte economico ma anche a causa di un regime di tassazione molto pesante, la condizione del mercato degli immobili non residenziali. Come evidenzia l'ultima nota trimestrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nei primi tre mesi le com-

pravendite nel settore non residenziale, pur mostrando lievi segnali di ripresa rispetto al 2014, continuano ad essere in sofferenza. Tutti i segmenti risultano infatti in ribasso, con le compravendite di capannoni e di altri immobili produttivi che mostrano le perdite più acute, -7,1%, rispetto al I trimestre del 2014. I settori terziario e commerciale presentano anch'essi un dato negativo, soltanto di poco inferiore: -6,4% e -5,2% rispettivamente. Va detto che l'elevata contrazione delle vendite registrata dal 2004 in poi, calcolata su trimestri omologhi, fa sì che la perdita subita dal settore produttivo sia quantificabile in poco meno del 40%.

'Una robusta ripresa economica - conclude Vosino - è il presupposto indispensabile perché anche le transazioni su uffici, capannoni, laboratori e negozi possano aumentare, ma rimane anche vero che un'ammorbidimento di Imu e Tasi, a partire dal livello locale, potrebbe essere la via per dare ossigeno al mercato immobiliare ma soprattutto per incentivare la voglia di tornare ad investire nell'economia reale'.



Raffaele Vosino, presidente FIMAA-Confcommercio Modena