



LA RIPRESA DEL MERCATO C'È, MA PER CONSOLIDARE IL TREND SERVE UN'INIEZIONE DI FIDUCIA

Il mercato immobiliare riprende a crescere. Per ora sono timidi segnali, ma la tendenza - dopo anni col segno meno - lascia sperare in un 2015 durante il quale la parabola discendente dovrebbe arrestarsi, consentendo una stabilizzazione dei prezzi e una movimentazione più accentuata delle compravendite.



Alcuni indicatori primari segnano un ritorno di interesse nell'investimento immobiliare

Il mattone riprende fiato e punta a performance migliori rispetto agli "anni orribili" che hanno riportato il comparto edile indietro di tre lustri.

Certamente le nubi non se ne andranno via del tutto, ma il barometro del mercato segna una variabilità dalla quale ripartire.

Gli indicatori resi noti dall'Istat basati sull'andamento degli ultimi mesi del 2014 indicano inequivocabilmente un rinnovato interesse verso l'investimento immobiliare.

Nel terzo trimestre del 2014 il mercato ha ripreso a crescere, segnando per le compravendite un rialzo del 3,7% su base annua,

rileva l'Istat, che nello stesso periodo ha registrato un'impennata del 13,9% per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con ipoteca.

Questo andamento fa ben sperare per il 2015. Ovviamente alcune precisazioni devono essere fatte. Nel novero dei mutui sarebbero da conteggiare le ricontrattazioni e i trasferimenti su banca dei medesimi, quindi una buona fetta, ma è comunque la prima volta

dopo 5 anni che l'Istat segnala un *trend* positivo, e non è poco.

Un altro indicatore può essere di conforto. Tutto iniziò dalla bolla speculativa Usa dove il connubio fra titoli "spazzatura" e la sovrapposizione di mutui proprio sulla casa diedero vita all'attuale crisi. Ebbene, i costruttori americani hanno iniziato a lavorare su 1 milione di case nel 2014, il risultato migliore dal 2007, ma è anche

Per consolidare i dati timidamente positivi del momento è necessario restituire al Paese il "sentiment" di una Nazione che cresce, di un sistema imprenditoriale disposto ad investire, di una burocrazia che è servizio dinamico a fianco dei cittadini.

L'EFFETTO
USA
CHE SCATENÒ
LA CRISI
ORA RIPORTA
DATI
DI UNA FORTE
ACCELERAZIONE

la prima volta che viene toccata quota 1 milione di unità dal 2005 (ricordiamo che il dato intermedio, ovvero quello del 2009 era all'incirca della metà). A spingere il mercato immobiliare sono la ripresa del mercato del lavoro, i mutui ai minimi e l'aumento della fiducia.

E sono questi i tre temi sui quali l'Italia deve lavorare per fare in modo che il comparto edile torni a svolgere la primaria funzione di traino dell'intero sistema economico. Per ora viene soddisfatta solo una condizione, ovvero il basso costo dei mutui, ma è sul lavoro e sulla fiducia che ancora c'è tanta strada da fare.

Il "bazooka" messo a punto da Mario Draghi che ha imposto alla Bce l'acquisto massiccio di Bot dovrebbe adempiere a questa funzione: acquisire il debito degli Stati mette in condizione di investire di più e (forse) di ripensare il sistema fiscale che, in Italia, prende di mira e "colpevolizza" i piccoli e medi proprietari edili.

Ma è per il rilancio della fiducia che si deve e si può fare di più. Per consolidare i dati timidamente positivi del momento, infatti, è necessario ridare al Paese il "sentiment" di una Nazione

che cresce, di un sistema imprenditoriale disposto ad investire, di una burocrazia che è servizio dinamico a fianco dei cittadini.

Su questi punti non bastano le riforme, ci vuole un impegno collettivo e una classe politica che sappia trasmettere una nuova idea di "pulizia", "trasparenza" ed



Il punto fondamentale resta il sentiment negativo degli italiani sulle prospettive del Paese

"efficienza" che premino, a tutti i livelli, la serietà.

Ma torniamo ai dati. La conferma positiva dell'Istat era già emersa nelle stime dell'Agenzia delle Entrate (diffuse a novembre, +3,6% nelle compravendite). Anche se la stessa Istat tiene a precisare che si tratta di dati differenti, a causa delle diverse modalità di conteggio (sebbene la fonte originaria, le transazioni di compravendita di fronte ad un

notaio, sia la stessa).

Tornando agli ultimi numeri dell'Istat per il terzo trimestre, dopo la battuta d'arresto registrata tra aprile e giugno 2014, il mercato recupera portando in positivo i primi nove mesi (+0,4% su base

annua con 425.975 convenzioni).

Nel periodo luglio-settembre segnali di miglioramento si osservano sia per le case (+3,7%), sia per il comparto economico, dagli uffici ai negozi (+4,8%).

La ripresa è diffusa su tutto il territorio, con valori nel residenziale che coprono il 93,4%

del mercato, superiori alla media nazionale nel Centro (+5,2%), nel Nord-Est (+4,5%) e nelle Isole (+3,9%).

Per ora i segnali di incremento maggiore sono i centri a più elevata densità abitativa, ma si spera che questa tendenza contagi l'intero territorio.

Infine, sul fronte dei prezzi delle abitazioni, nell'anno appena iniziato, "dovrebbero consolidarsi i timidi segnali di miglioramento registrati sul finire del 2014, sempre che il Paese riesca finalmente ad uscire dalla spirale di recessione e deflazione da cui fatica a divincolarsi".

E' quanto scrive, in una nota Luca Dondi, direttore generale del centro studi di Nomisma. Affinchè il trend diventi stabile è però necessario "che il Paese riesca finalmente ad uscire dalla spirale di recessione e deflazione da cui fatica a divincolarsi".

In sostanza gli indicatori positivi ci sono, ma prima che la ricaduta sia effettiva serve il consolidamento del mercato che passa attraverso la fiducia nel futuro.

Claudio Venturelli

La tendenza, dopo anni col segno meno, fa sperare in un 2015 durante il quale la parabola discendente dovrebbe arrestarsi.