

Casa, il superindice del mattone

La discesa dei prezzi si è fermata. E il termometro di CorrierEconomia indica una possibile ripresa

Se immaginiamo una trattativa immobiliare come una partita di tennis il vantaggio del servizio, e quindi la possibilità di impostare il gioco, oggi ce l'ha chi vuole comprare. Ma a Roma, Napoli o Firenze entro fine anno il match potrebbe diventare meno facile.

Il recupero

Lo dice il «superindice» del mercato immobiliare delle principali città che CorrierEconomia ha elaborato, incrociando i trend di prezzi e contratti. Le variazioni annue segnalano chi gioca il servizio: se il dato è in discesa la situazione è più favorevole all'acquirente, quando sale in maniera significativa la battuta torna al venditore. Interessante soprattutto la tendenza che sta evidenziando Roma, dove l'indice, se proseguirà l'andamento degli ultimi mesi, potrebbe salire a fine 2010 di cinque punti: non significa necessariamente che le case costeranno di più, ma che si ridurrà il margine di trattativa perché sta crescendo l'assorbimento dell'offerta. Calma piatta invece a



Case a Milano

Milano perché l'aumento delle vendite è meno sensibile rispetto alla Capitale e sta avvenendo con prezzi ancora in calo. Partendo dal 2000 (base 100) il mercato meneghino si trova oggi a 129,8 e tende a crescere solo di due decimi di punto; sono i valori che si registravano tra il 2003 e il 2004, meno marcato l'arretramento a Roma, dove il valore 178,1 di fine 2009 significa spostare il calendario indietro di circa tre anni. L'indice più basso in assoluto si registra a Torino. Il superindice è costruito elaborando la serie storica dei prezzi di Nomisma, che pesa per due terzi, mentre per l'altro terzo abbiamo considerato i dati ufficiali delle compravendite rilasciati dall'Agenzia del Territorio. Abbiamo attribuito alla

dinamica delle transazioni un peso minore rispetto a quella dei prezzi perché quando si verifica un eccesso di offerta questa non si trasforma in una discesa proporzionale dei valori. Il mercato negli ultimi anni è stato bloccato proprio da potenziali venditori che hanno deciso di non accettare di cedere a prezzo ridotto i loro immobili.

Le variabili in gioco

Qualcosa però si sta muovendo: nel primo trimestre 2010 il mercato immobiliare, ha effettuato una prima prova tecnica di ripresa; le transazioni residenziali sono aumentate rispetto al medesimo periodo del 2009 del 4,2% a livello nazionale, con incrementi a due cifre nelle grandi città: Milano ha segnato +10,3%, Roma addirittura +15,6%, Firenze è esplosa sfiorando il 20%. In controtendenza solo Torino, con un calo del 2,3%. Sono risultati ottimi se si isolano dal contesto, ma l'euforia è ancora prematura perché non bisogna dimenticare che le performance sono ottenute rispetto a valori di confronto molto bassi. E anche i prezzi starebbero rallentando la loro discesa, tendendo a stabilizzarsi.

Gli ultimi dati

La più aggiornata rilevazione di cui disponiamo, i valori a inizio giugno rilevati da Ubh (Grimaldi e Professione casa) segnala su base annua valori ancora in calo: a Milano si va

dal -2,4% delle zone di pregio al -6,8% della periferia mentre a Roma l'oscillazione va dal meno 1,1% al meno 6,8% ma si tratta di performance negative quasi tutte dovute alla seconda parte del 2009, mentre la discesa è rallentata nei primi mesi di quest'anno. Si tratta comunque di cali che vanno sommati quelli verificatisi già a partire dal 2007; per rifarci ad altre fonti, l'ufficio studi di Gabetti indica nell' 8,6% la diminuzione registrata nelle aree più esterne di Milano, mentre a Napoli si è registrato un -16% e a Roma un calo del 17,4%. Secondo Tecnocasa i prezzi sono scesi di oltre il 15% nella periferia bolognese mentre a Milano il calo è nell'ordine del 10%. Le città più piccole si sono difese meglio: negli ultimi tre anni il calo complessivo, considerando il prezzo medio del nuovo per tutti i capoluoghi di provincia, è stato solo dell' 1,1% secondo un'analisi condotta da Scenari immobiliari; le città con la migliore performance è stata Caltanissetta, con +9,5%, seguita da Brindisi ed Enna (+8,3%) e da Verona (+7%). A titolo di curiosità aggiungiamo che la città dell'Arena stravinca la classifica delle performance su un arco di tempo decennale con un +107%, seguita da Rimini, +89,4% e da Roma (+86%), Milano ha fatto segnare +78,7%, mentre l'incremento medio è stato del 59%. Per ottenere un altro +59% a livello nazionale bisognerà presumibilmente aspettare un decennio, ma l'impressione è che il peggio sia ormai alle spalle, anche se la situazione economica rimane preoccupante e un peggioramento delle prospettive occupazionali o altre manovre restrittive potrebbero pesare sulle vendite. Stando a un recente sondaggio realizzato da Format per il sito di annunci online subito.it un italiano su tre starebbe cercando casa ma per concretizzare questa aspirazione deve avere certezza di reddito. Sul mercato poi pesa un altro rischio: l'eccesso di offerta del nuovo nei comuni della cintura metropolitana.

Gino Pagliuca

14 giugno 2010(ultima modifica: 15 giugno 2010)