

IMMOBILIARE
SEGNALI DI RIPRESA

Cautela dell'Istat «Ci vorrà tempo per recuperare i livelli pre-crisi. Lo scorso anno perso il 16 per cento»

Gli italiani tornano al mattone

Compravendite in aumento nel primo trimestre, non accadeva dall'inizio del 2007. Stabili i prezzi

LUIGI GRASSIA

Il mercato immobiliare torna vivace, dopo tre anni di depressione. Per lo meno alcuni segni di ripresa si notano in Italia - mentre altrove, e in particolare negli Stati Uniti, non si vede ancora la luce in fondo al tunnel. Da noi nel primo trimestre del 2010 le compravendite di case sono aumentate del 2,3% (a quota 190.728) rispetto allo stesso periodo del 2009.

Nel diffondere questi numeri l'Istat segnala che «il fenomeno mostra per la prima volta variazioni tendenziali positive, dopo una fase di discesa che era iniziata nel 2007, proseguita con intensità crescente fino al primo trimestre del 2009 e rallentata nei trimestri successivi».

A depotenziare l'impressione che sia in corso un vero boom del mattone c'è questa nota di cautela dell'Istat: «È importante sottolineare che il primo trimestre 2009 era

stato contrassegnato dalla maggiore contrazione delle compravendite avvenuta negli ultimi anni (-16,1%) per cui l'inversione di tendenza osservata nei primi tre mesi del 2010 ancora non riporta il volume delle transazioni ai valori precedenti la caduta».

Anche l'ufficio studi dell'operatore immobiliare Gabetti getta acqua sul fuoco: il +2,3% rappresenta «un timido segnale positivo», ma per quanto riguarda le quotazioni si osserva «un leggero e costante raffreddamento dei prezzi. Percepriamo un interesse crescente, un aumento delle telefonate alle agenzie, appuntamenti e visite ad appartamenti, ma non si può dire che la situazione si sia sbloccata, soprattutto per le fasce più deboli, cioè le giovani coppie, le persone che vivono sole, gli stranieri. Un'attenzione diversa si registra invece fra i piccoli investitori, che prima di dirigevano ai titoli di Stato e ora cercano l'affare». Secondo l'Osservatorio Gabetti, nel primo se-

mestre 2010 i prezzi delle case sono scesi del 2-3%.

La crescita delle compravendite è propiziata da quella del numero di mutui: l'Italia nei primi tre mesi del 2010 ne sono stati stipulati molti di più che nello stesso periodo del 2009, con un balzo del 13,7%. Prosegue, dice l'Istat, «la fase di ripresa del fenomeno iniziata negli ultimi tre mesi dello scorso anno», per quanto anche questo rimbalzo rimanga «insufficiente a recuperare i livelli antecedenti la discesa».

Il dato Istat del +2,3% delle compravendite di case mette insieme quelle per l'abitazione e quelle degli immobili per uso commerciale

(uffici, negozi eccetera). Da questo punto di vista il mercato è nettamente divaricato. Nel primo trimestre i contratti per immobili a uso residenziale crescono del 3%, mentre quelli per immobili ad uso economico continuano a registrare un andamento negativo, anzi molto negativo (-5,1% sul già

scorso primo trimestre 2009). Quest'ultima è un'indicazione parecchio sfavorevole per l'andamento dell'economia in generale, perché gli immobili per uso commerciale sono beni d'investimento non solo in quanto destinazione di risparmi ma anche in quanto mezzi di produzione, e se il loro mercato è debole vuol dire che non nascono nuove aziende.

Se poi si dà un'occhiata alla distribuzione territoriale, le compravendite totali aumentano soprattutto nel Nord-Est (+3,7%). Il Centro e il Sud sono poco al di sopra del dato medio nazionale (rispettivamente +2,7% e +2,6%), mentre nel Nord-Ovest e nelle Isole si hanno incrementi più contenuti (+1,5% e +1,1%).

Molto differente da quella delle compravendite è la distribuzione geografica dei mutui. Quelli stipulati senza costituzione di ipoteca immobiliare registrano incrementi inferiori alla media nazionale nel Nord-Ovest e nel Nord-Est (rispettivamente +3,8% e +8,2%) mentre gli aumenti più significativi sono nel Sud (+23,6%) e nelle Isole (+22,3%).

In crescita del 13,7%
l'erogazione di prestiti
per l'acquisto
dell'abitazione



+3

per cento

Questa la crescita delle compravendite nel primo trimestre del 2010 nel segmento degli immobili per uso abitativo (che è quello con più contratti)



-5

per cento

Nello stesso trimestre diverge dall'andamento generale quello delle compravendite per gli immobili di uso economico (uffici, negozi eccetera)