

Scenari Tasse più alte e credito difficile le incognite peggiori. Prezzi visti in leggero calo. Roma e Milano meglio di tutti

Mattone Ballando a due velocità

Analisti e operatori pessimisti: nel primo semestre la crisi morderà ancora, dopo l'estate clima più sereno

DI GINO PAGLIUCA

Nuove tasse sugli immobili (Imu) e restrizione del credito. Sono le due incognite che pesano sul mercato immobiliare italiano e che ne condizioneranno l'andamento nei prossimi mesi. Per questo le attese sull'anno nuovo sono improntate a un moderato pessimismo, soprattutto per il primo semestre; dopo l'estate la possibilità di valutare le scelte dei comuni sulle aliquote del tributo, e soprattutto una maggiore apertura (in verità più auspicata che prevista) delle banche, dovrebbero allentare la tensione, stabilizzando i prezzi e rendendo più vivaci gli scambi. Le città più grandi registreranno un trend migliore rispetto a quello dei piccoli centri

L'oroscopo

Lo dicono le stelle, o meglio i singolari astrologi che, come da tradizione, *CorriereEconomia* ha consultato chiedendo l'oroscopo immobiliare per il nuovo anno: si tratta di tre operatori della consulenza e tre invece più direttamente interessati all'intermediazione. I loro vaticini sono riassunti nelle due tabelle.

Venendo alle osservazioni dei nostri interlocutori, Gui-

do Lodigiani, direttore corporate di *immobiliare.it* sottolinea: «L'Imu renderà meno conveniente tenere gli immobili sfitti. Aumenterà quindi l'offerta di appartamenti e ville sul mercato, di primé case e in misura ancora più accentuata di seconde case. A questo si aggiungerà l'offerta in ampliamento dei nuovi cantieri. I venditori, rendendosi conto del mutato scenario di mercato, diventeranno più malleabili: così se da un lato le quotazioni finali diminuiranno, diventerà più agevole la conclusione delle trattative».

L'Imu, sia per l'effetto delle aliquote più basse sia per le detrazioni, peserà molto meno sulle prime case. Anche per questo Leo Civelli, amministratore delegato della società di consulenza Reag, ritiene che «non farà desistere dall'acquisto quanti hanno già programmato di comprare una nuova abitazione; resterà però lontano dal mercato la fascia medio bassa della popolazione già colpita dalla stretta sui mutui e dall'incertezza del mercato del lavoro. Negli ultimi anni di crisi questo target si è rivolta al mercato dell'affitto ma l'aumento della tassazione potrebbe riversarsi sugli inquilini portando ad un incremento dei canoni, almeno nelle grandi cit-

tà. Per quanto riguarda l'investimento immobiliare a rendita, rilanciato dalla cedolare secca, prevediamo un brusco rallentamento. In Italia un immobile residenziale rende dal 3,5 al 4%: con l'introduzione dell'Imu la performance si contrarrà di circa un punto percentuale rendendo l'investimento poco attrattivo».

Meglio i grandi centri

Le grandi città però non sono solo periferie popolari, per questo Fabiana Megliola, dell'Ufficio studi di Tecnocasa, prevede che «le dinamiche immobiliari dei centri maggiori potrebbero essere migliori rispetto a quelle dell'hinterland, così come quelle del Nord e del Centro Italia rispetto a quelle del Sud Italia. Il mercato a Roma e Milano dovrebbe tenere, grazie ad una domanda sempre attiva e alla presenza di potenziali acquirenti con una buona disponibilità di spesa. I tempi medi di vendita sono stabilizzati tra sei e sette mesi, confermeranno il trend anche nel 2012, soprattutto dove i proprietari si dimostreranno ancora poco propensi a diminuire i prezzi».

Secondo Alessandro Ghisolfi, dell'ufficio studi Ubh, «certo non sarà un anno brillante, ma gli scambi, ormai arri-
vati a un minimo fisiologi-

co, non possono ulteriormente scendere mentre sui prezzi a fine anno non ci discosteremo di molto dai valori attuali». Il ragionamento dovrebbe quindi essere questo: se ho una casa vuota e le tasse mi costano l'1% del valore meglio pagare quello che ridurrà il prezzo di vendita».

L'usato di qualità dovrebbe avere la meglio sul nuovo, secondo Luca Dondi, responsabile dell'Osservatorio di Nomisma; «i potenziali acquirenti faranno di certo i conti sulle imposte, che appaiono destinati a pesare maggiormente sulle nuove realizzazioni, che hanno in genere valori catastali più vicini a quelli effettivi, mentre le case di epoca meno recente registrano un divario maggiore tra la realtà fiscale e quella di mercato».

Il meno pessimista in assoluto, infine, è Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari che sottolinea: «Le nuove tasse hanno sicuramente un forte impatto psicologico ma passata questa prima fase le famiglie torneranno al mattone perché è l'investimento che dà più sicurezza nel tempo. Per il risveglio del mercato, che pensiamo avverrà nella seconda parte dell'anno, è però necessario che le banche tornino a fare il loro mestiere». Un auspicio condiviso da molti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

” IL NUMERO

4%

La rendita media annua di un immobile residenziale in Italia al lordo delle imposte



L'oroscopo del mattone Le previsioni sul mercato immobiliare

Italia

	Prezzi	Transazioni
Nomisma	-2,5%	Stabili
Scenari immobiliari	Stabili	Lieve aumento
Tecnocasa	-1%/+1%	-5%/-3%
Ubh	Calo	Stabili
Immobiliare.it	-6%	+3%
Reag	Stabili	Stabili

Grandi città

	Prezzi	Transazioni
Nomisma	-1,7%	+2%
Scenari immobiliari	Lieve aumento	Aumento
Tecnocasa	-1%/+1%	-5%/-3%
Ubh	Stabili	Stabili
Immobiliare.it	-4%	+5%
Reag	Stabili	Moderata crescita

Fonte: elaborazione CorriereEconomia

Città medie

	Prezzi	Transazioni
Nomisma	-2,4%	0
Scenari immobiliari	Stabili	Stabili
Tecnocasa	-1%/+1%	-6%/-4%
Ubh	Calo	Calo
Immobiliare.it	-5%	+4%
Reag	Stabili	Stabili

Piccoli centri

	Prezzi	Transazioni
Nomisma	-3,2%	-4%
Scenari immobiliari	Lieve calo	Lieve calo
Tecnocasa	-2%/0%	-7%/-5%
Ubh	Stabili	Stabili
Immobiliare.it	-8%	0
Reag	Moderato calo	Calo

Così nelle metropoli Le previsioni sul mercato immobiliare

Milano

	Prezzi	Transazioni
Nomisma	-0,4%	+2/3%
Scenari immobiliari	Lieve aumento	Aumento
Tecnocasa	0%/+2%	-1%/+1%
Ubh	Stabili	Stabili
Immobiliare.it	-3%	+6%
Reag	Stabili	Crescita

Roma

	Prezzi	Transazioni
Nomisma	-0,3%	0
Scenari immobiliari	Stabili	Stabili
Tecnocasa	0%/+2%	-2%/0%
Ubh	Calo	Calo
Immobiliare.it	-2%	+5%
Reag	Stabili	Crescita

Fonte: elaborazione CorriereEconomia