

13 settembre 2014

Immobiliare, la ripresa si allontana: prezzi in calo fino al 3%

dai nostri inviati Paola Dezza ed Evelina Marchesini

S. MARGHERITA LIGURE - Per tornare a comprare casa si attendono tempi migliori. La ripresa del mercato immobiliare residenziale è rinviata di qualche mese e quando l'inversione di tendenza si concretizzerà sarà una stabilizzazione di valori e compravendite e non un nuovo boom. È quanto sostiene Nomisma, che in esclusiva al Sole 24 Ore anticipa le prossime rilevazioni. «Le previsioni di qualche mese fa oggi non sono più coerenti con una situazione economica che si è deteriorata – spiega Luca Dondi, direttore generale di Nomisma –. Pertanto stiamo rivedendo le stime, in modo peggiorativo».

Le previsioni precedenti indicavano in 435mila le transazioni a fine 2014, «adesso propendo per una crescita dimezzata sul 2013 a quota 420mila. Anche i prezzi scenderanno ancora non solo dell'1,2% come prima previsto per il secondo semestre 2014 ma caleranno del 2/3% (-5/-5,5% su base annua) per via del peggioramento della congiuntura economica. La rilevazione però è ancora in corso».

Qualche giorno fa anche il Censis ha pubblicato stime a fine anno di 419mila transazioni residenziali e fotografato un mercato che ha perso il 40% dei volumi negli ultimi cinque anni. A confermare la diagnosi anche Colliers International: «Sebbene nelle principali città si stia assistendo a una lieve ripresa delle transazioni, pari a circa il 3%, per il prossimo anno si prevede una diminuzione dei prezzi – spiega Ofer Arbib, Ceo di Colliers International Italia –, con l'eccezione delle dimore di maggior pregio».

Passando dal settore residenziale al terziario, la prima parte del 2014 ha visto un notevole aumento dei volumi a livello europeo. «Prevediamo che quest'anno gli investimenti europei arrivino a 200 miliardi di euro, che è il miglior dato dal 2006-2007, quando si erano registrati 250 miliardi di investimenti – spiega Joachim Sandberg, ad di Cushman & Wakefield Italia –. Nel frattempo il mercato è diventato più globale, con maggiori flussi di investimenti da un Paese all'altro».

In forte ripresa sono Francia, Regno Unito e Germania, quindi i capitali iniziano a spostarsi verso Paesi dove questa ripresa è solo all'inizio, tra cui l'Italia. Al momento stanno arrivando i fondi opportunistici internazionali, primo step – secondo Sandberg – di una ripresa consolidata del mercato, che però dipende da una vera uscita dalla crisi del sistema Paese. «In Italia dovremmo arrivare ai 4 miliardi di euro di investimenti a fine 2014 – continua Sandberg – un volume in crescita, ma lontano dai 10 miliardi del periodo 2006-2007». «In realtà il real estate italiano è asfittico – sentenza Riccardo Delli Santi, fondatore di Sds – e si lavora prevalentemente con l'estero e sull'estero. Ma in prospettiva l'attività dovrebbe arrivare dalla ristrutturazione dei portafogli immobiliari in difficoltà».

13 settembre 2014