LE ATTESE SULLE QUOTAZIONI

Per un rialzo dei prezzi c'è ancora da attendere

La tendenza al ribasso pare ormai superata solo in centri come Milano o Bologna

Michela Finizio

La ripresa dei prezzi, evocata ormai da alcuni semestri, fatica a ingranare la marcia più alta. Risultati positivi si registrano nei territori più dinamici, ma i movimenti generali restano sotto le aspettative e gli operatori parlano di «assestamento» del trend rialzo.

L'analisi del mercato immobiliare tramite le sole compravendite (+4,3% nel primo trimestre 2018), restituisce un quadro ottimistico, ma capace di fotografare solo l'intensità della domanda. Se, invece, si osserva l'andamento dei prezzi, dei tempi medi di vendita e degli sconti medi applicati in fase di trattativa, lo stato di salute del settore appare incerto. Fatta qualche rara eccezione, le quotazioni ancora non hanno invertito la rotta. «Negli ultimi mesi - afferma Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma - il mercato sembra essersi preso una pausa all'interno di un lento percorso di crescita».

A pesare sono fattori esterni, come il peggioramento dell'economia o l'incertezza politica. A cui si aggiungono le tipicità del mattone italiano, tra cui una proprietà storicamente restia ai ribassi e un eccesso di offerta ereditata dal passato in alcune città. «I prezzi – aggiunge la responsabile dell'ufficio studi Tecnocasa, Fabiana Megliola, presentando i risultati di un sondaggio sulla rete di agenzie relativo ai primi mesi dell'anno - sembrano stabili con aumenti contenuti solo nelle grandi città, in particolare per le abitazioni in buono stato». Mentre città come Bologna o Milano sembrano lasciarsi la crisi alle spalle, i capoluoghi di provincia per Tecnocasa registrano una contrazione del 2% e l'hinterland delle grandi città chiude a -2,7 per cento.

Gli ostacoli da superare risultano evidenti se si osserva l'importo medio compravenduto (cioè la capacità di spesa ridotta) e la percentuale di acquisti con mutuo. «Si stima - afferma Dondi - che circa il 55% dei trasferimenti avvenga con iscrizione ipotecaria o altre forme di finanziamento. Un dato cresciuto molto negli ultimi anni, che in Italia non è mai stato così alto». Ancora residuali, infine, gli acquisti per investimento: questa componente, seppur molto volatile e capace di spostare in fretta la ricchezza, sarebbe l'unica davvero in grado di impattare sui valori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA