

# Mattoni Prezzi in discesa

## Chi compra comanda ancora

Previsto un altro calo del 3/5% con scambi stabili. La sorpresa? La riscoperta dell'affitto

DI GINO PAGLIUCA

**S**i arresterà, forse, l'emorragia di compravendite, ma i prezzi caleranno ancora, tra il 2 e il 3% con punte del 5%; numeri che sembrano poca cosa ma che, se si concretizzassero, porterebbero l'erosione dei valori a superare il 20% in termini nominali e il 30% reale dal 2007.

L'Oroscopo sul mercato immobiliare che come ogni anno *CorriereEconomia* ha chiesto agli esperti del settore per il 2013 certo non si prospetta esaltante né poteva essere diversamente se si pensa che anche le attese più ottimistiche sull'andamento dell'economia parlano di inversione di segno del Pil nella seconda parte dell'anno prossimo. Non solo: si aspetta per i primi mesi del 2013 un ulteriore aumento della disoccupazione e non vi sono segnali di un allentamento a breve della stretta creditizia. Significa che non ci sono le condizioni perché riprenda la domanda di prime case da parte dei giovani, con un immediato riflesso anche su chi la casa ce l'ha già e vorrebbe comprarla per migliorare il suo status abitativo ma non lo può fare perché non riesce a vendere l'abitazione in cui risiede.

### Bilanci

Anche le previsioni formulate a fine 2011 per quest'anno erano prevalentemente negative e i nostri esperti si erano dimostrati buoni profeti. Infatti il 2012 si sta chiudendo, secondo stime pressoché concordi degli osservatori, con un calo medio dei prezzi del 5% nelle grandi città e, questo è il fatto nuovo, con poca differenza tra l'andamento delle abitazioni di pregio e quello degli immobili di minor valore. Anche chi non ha il problema di ottenere il mutuo ed è in grado di spendere oltre mezzo milione di euro per una casa oggi si guarda intorno e tratta fino allo stremo per ottenere una riduzione del

prezzo oppure aspetta tempi più favorevoli. L'opinione diffusa che i valori scenderanno ancora induce infatti a rimandare l'acquisto.

Non è poi da sottovalutare l'effetto che potrà avere l'Imu: una parte dei proprietari che tengono gli immobili a disposizione potrebbe pensare di liberarsene, sacrificando almeno in parte le attese di realizzo. D'altro canto chi oggi pensasse di vendere la casa fissandosi sulle quotazioni precrisi (quelle del 2006-2007 per intenderci) è destinato a disilludersi.

Da qualche anno *CorriereEconomia* ha dato vita al Superindice del mercato immobiliare, calcolato incrociando la dinamica di compravendite e prezzi nelle otto principali città. Secondo l'ultima analisi i prezzi sostenibili oggi dal mercato sarebbero quelli che si registravano tra il 2002 e il 2004 e la cosa non può certo stupire dato che i redditi reali delle famiglie sono ormai tornati ai livelli pre euro.

### Esame

Venendo a un sintetico esame di quanto ci ha detto il panel di esperti interpellati, Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, punta a una ripresa delle transazioni a Milano, perché ormai la città avrebbe toccato il minimo fisiologico mentre non altrettanto varrebbe per Roma. Opposta a proposito della Capitale la previsione di Guido Lodigiani, responsabile corporate di



Immobiliare.it.

Per Roberto Anedda di Mutuonline.it, gli spread dei prestiti saranno solo limati e durerà ancora per qualche mese la difficoltà a ottenere credito. Un'empasse che però favorirà la locazione secondo Silvia Spronelli, presidente di Soloaffitti. Per gli uffici studi dei tre network di agenzie interpellati le transazioni scenderanno ancora lievemente; sui prezzi Fabiana Megliola

di Tecnocasa e Francesca Fantuzzi di Gabetti hanno idee coincidenti e pensano a una lieve discesa generalizzata, La Casa Agency vede un lieve recupero a Milano e Roma. Leo Civelli, di Reag, prevede che i proprietari saranno costretti a ridurre le pretese mentre nell'ultimo rapporto di Nomisma Luca Dondi prevede che le difficoltà si protrarranno anche nel 2014.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il Superindice di CorrierEconomia

Lo stato di salute del mercato immobiliare nelle principali città



## Prevale la prudenza



**Luca Dondi**  
Responsabile  
Osservatorio  
di Nomisma

«Il Pil e i consumi caleranno anche nel 2013 con inevitabili conseguenze sull'immobiliare. Bisognerà aspettare il biennio 2014-2015 per vedere una moderata ripresa del mercato»



**Mario Breglia**  
Presidente  
Scenari immobiliari

«Il 2013 sarà un altro anno con prezzi in calo, ma senza crolli. La ripresa si avvierà solo nel 2015 e partirà dagli immobili residenziali e a condizione che ripartano i finanziamenti»



**Leo Civelli**  
Amministratore  
delegato di Reag

«L'incremento delle imposte potrebbe sbloccare il mercato perché molti proprietari che tengono inutilmente vuoti i loro immobili si decideranno a metterli in vendita a prezzi più sostenibili»



**Roberto Anedda**  
Vicepresidente  
Mutui Online

«Nella seconda parte dell'anno le banche potrebbero ammorbidire e condizioni per i mutui. Gli spread medi potrebbero scendere sotto la soglia del 3%»



**Silvia Spronelli**  
Presidente Solo Affitti

«Potrebbe essere l'anno dell'affitto, con compravendite ferme se non in discesa. Chi cerca casa guarderà all'affitto come soluzione naturale e chi non riesce a vendere dovrà pensare di mettere a reddito il proprio immobile»



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** ➔

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.