

Il mattone riparte con la prima casa

di Manuela Villimburgo



Il mercato immobiliare in Toscana dà i primi, timidi, segnali di risveglio. A livello nazionale analisti e operatori vedono la fine della lunga caduta iniziata nel 2006 e accentuata dalla crisi del 2008 in poi e la regione appare allineata a questa tendenza, soprattutto nel comparto residenziale, sia per quanto riguarda il numero delle compravendite, sia sul fronte dei prezzi e dei mutui.

«Nel I trimestre del 2014, si interrompe un trend di calo durato 9 trimestri - nota Daniela Percoco, responsabile R&D di Real Estate Advisory Group – e gli ultimi dati riferiti al III trimestre dell'anno ci confermano un trend di crescita in misura del 2,2%, confrontando i primi nove mesi del 2014 con lo stesso periodo del 2013. E' un segnale importante anche se non dobbiamo dimenticare che si viene da una dinamica fortemente negativa. In Toscana, fatto 100 il numero delle compravendite residenziali del 2004, l'indice a fine 2013 era sceso a 45 ed ora è risalito a 47,6».

Primi segnali d'ossigeno, dunque, in un mercato che ha visto, negli ultimi 5 anni, vistosi crolli del fatturato: dal -26% di Firenze (passata da quasi 1500 a 1100 milioni di euro) al -55% di Livorno (da oltre 400 a 200 mln), passando per il -28% di Lucca al -48% di Pisa. Sono le province che rappresentano il 60% del mercato regionale. Di pari passo è andata la caduta dei prezzi che, se calcolata sulla base delle richieste, è viaggiata intorno al -5% ma che ad affare concluso ha visto sconti tra il 15 e il 20%. A Firenze nei primi nove mesi del 2014 il numero di transazioni residenziali, che dal 2006 era calato del 35%, è cresciuto del 14,6%. Tuttavia, il mancato assorbimento degli immobili continua a spingere al ribasso i valori che (dati Nomisma), a fine 2014, sono diminuiti del 2,5% su base semestrale. Dal picco del primo semestre del 2008, Firenze ha accumulato la maggiore flessione dei prezzi rispetto alle principali città italiane: -26,8% per le abitazioni usate e -28,5% per le nuove realizzazioni. «Un tale repricing – commenta un analista - sembra finalmente aver inciso sui valori di riserva dei proprietari e, di conseguenza, sul divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, che dopo una crescita esponenziale a partire dal 2011 si è assestato attorno al 14,5% in media. I tempi medi di vendita migliorano, passando dai 9 mesi di inizio 2013 agli attuali 8,5 mesi, segnale di un possibile riavvicinamento tra domanda e offerta».

«Oggi – sottolinea ancora Percoco – dopo la lunga spirale che ha ingessato il mercato, emergono alcune condizioni positive per tornare ad acquistare. Le banche, sia pure con cautela, stanno riaprendo il credito con tassi in discesa, tanto che negli ultimi 3-4 mesi le erogazioni hanno mostrato incrementi a 2 cifre. L'offerta immobiliare è ampia e variegata e ai prezzi più bassi dal 2008 e che, secondo le previsioni degli operatori, difficilmente potranno rialzarsi prima di un anno e forse più. Molto dipenderà dall'andamento del Pil ma la tendenza sembra positiva, come conferma il ritorno dell'interesse degli investitori stranieri per i nostri asset».

Da questo punto di vista, già nel 2013 le operazioni erano più che raddoppiate e nel primo trimestre di quest'anno è stato registrato un +13-15% di investimenti esteri. In Toscana alcune transazioni top hanno scambiato un valore di circa 300 milioni: dall'acquisto lo scorso anno del Four Seasons di Firenze da parte della qatariana Al Mirqab e del palazzo delle Poste di Carrara da parte della multinazionale finanziaria Sorgente Group, al più recente acquisto dell'outlet Valdichiana di Arezzo da parte del gruppo finanziario Usa Blackstone, nonché del centro commerciale livornese Le Fonti del Corallo da Bnp Paribas e della tenuta chiantigiana Villa Vignamaggio passata a un gruppo di imprenditori sudafricani.

Un altro segnale positivo è quello che viene dall'andamento dei mutui, cresciuti per Bankitalia del 9,3% nel primo trimestre 2014. «Nel corso di quest'anno – spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it -, le erogazioni sono aumentate sia in valore che in numero di operazioni, in concomitanza con la discesa dei tassi, consentendoci di parlare di uscita dallo stallo e di ritorno al mutuo. Si tratta di incrementi che variano in base alla finalità del finanziamento e all'area geografica». Anche in Toscana, come nel resto del Paese, a crescere è soprattutto la quota dei mutui di sostituzione e surroga più che raddoppiata dal 2012, dietro il traino della riduzione dei tassi, ma tengono anche i mutui erogati per l'acquisto della prima e della seconda casa. La tendenza è confermata dai dati sulle richieste che ci parlano di ciò che avverrà nei prossimi mesi. Rispetto al dato nazionale, nella regione si registra un sostenuto ritorno al mutuo dei lavoratori dipendenti, categoria che nella prima parte dell'anno era rimasta un po' indietro rispetto alla media nazionale. Il dato relativo alla distribuzione delle richieste per reddito mostra poi un leggero sovrappeso rispetto al dato nazionale per le fasce di reddito più basse (fino a 1.500 euro). «Questi due dati letti assieme – nota Anedda – suggeriscono un ritorno al mutuo proprio della clientela più estesa, ovvero la famiglia con redditi medi e medio-bassi da lavoro dipendente. Il segnale è positivo e conferma come il forte calo dei tassi e il continuo miglioramento delle condizioni commerciali stia progressivamente aprendo maggiori opportunità per le fasce che negli anni scorsi si erano trovate sempre più ai margini del mercato. Da non dimenticare che nei mutui dell'anno c'è una forte componente di surroga, quindi oltre ad un inizio di ripresa per i mutui casa si delinea un forte interesse al cambio di mutuo da parte di molti che magari avevano sottoscritto il mutuo anche solo un paio di anni fa a tassi ben più alti». Dai dati sembra emergere anche che i richiedenti toscani siano disposti a sopportare un costo del denaro un po' più alto pur di fare il passo che da tempo attendono di compiere. Continuano infatti a salire le richieste con un alto Loan to value (Ltv), vale a dire un alto rapporto tra importo richiesto e valore dell'immobile, nonostante le banche penalizzino con più alti tassi le erogazioni che coprono un'ampia quota del valore dell'immobile. In Toscana la fascia di chi chiede dal 70 all'80% del valore rappresenta il 35,1% contro il 32,2% dello scorso anno, confermando l'andamento del Ltv nei mutui già erogati che in questi mesi è balzato al 26,7% dal 19,8% del 2012.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

<http://www.toscana24.ilsolare24ore.com/art/attualita/2014-08-12/nuovo-sprint-mercato-immobiliare-100317.php?uuid=gSLAXPgKk>



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.