

L'AUMENTO DELLE COMPRAVENDITE REGISTRATO ANCHE DALL'ISTAT MA MANCANO GLI ACQUISTI DA INVESTIMENTO

di ANTONELLO AMBRUOSI

di ANTONELLO AMBRUOSI

Gli investimenti sulla casa a causa della persistenza di tassi bassi e della volatilità sui mercati tornano, quindi, di moda. È stato confermato dagli ultimi dati Istat sul mercato immobiliare che ricalcano il recente studio di Intesa Sanpaolo e Centro studi **Einaudi** che abbiamo accennato domenica scorsa. Naturale il commento del presidente nazionale Fiaip Paolo Righi: ha espresso soddisfazione, ma senza entusiasmo «perché le tasse sono ancora lì a pesare sugli immobili come una patrimoniale».

«Tassi bassi e alta volatilità oltre ai recenti scandali bancari e all'introduzione del bail in, portano gli italiani a scappare dai mercati finanziari e a ritornare al mattone. Se non riparte il mercato immobiliare sono guai per tutta l'economia e ora bisogna accelerare il passo riducendo la pressione fiscale sull'immobiliare», ha detto.

Ha quindi sostenuto come «gli investimenti sugli immobili da parte dei privati siano in chiara ripresa rispetto al passato, ma l'errata politica introdotta dai Governi Monti e Letta, ha causato una perdita del valore complessivo degli immobili di circa 2000 miliardi, questo ha causato svariati problemi sia alle banche che ai proprietari. Finché il settore non verrà liberato dalla zavorra fiscale difficilmente si potrà rimettere in moto il mercato. L'eliminazione della tassazione sulla prima casa è stata senz'altro un primo passo, ma ora è necessario intervenire in maniera più incisiva su tutto il comparto».

A prescindere dalla necessità di non considerare più la casa come un bancomat dal quale tirare fuori euro per finanziare anche spese improduttive e clientelari, il mattone si sta riprendendo dopo otto anni di crisi a base di basse vendite e prezzi. Tanto che si stanno lanciando sugli immobili anche istituti di credito. «Oggi - sottolinea Paolo Righi - le stesse banche, piene di liquidità, stanno cercando

di collocare i loro investimenti negli immobili, che possono dare garanzie di redditività a medio-lungo termine». Mentre le giovani coppie stanno ritornando approcciarsi nuovamente agli acquisti, dopo 8 anni di crisi, visti gli spread così bassi, i mutui assai convenienti e i prezzi degli immobili ancora in calo. Elementi che fanno diventare più conveniente l'acquisto col mutuo che l'affitto. E che hanno contribuito all'aumento dei rogiti anche se non sono riusciti ad avviare l'inversione di tendenza dei prezzi che non accennano, infatti, a risalire: più che altro tendono alla stabilità. Per assistere alla risalita delle quotazioni molto probabilmente dovremo attendere l'aumento degli acquisti degli immobili per investimento, cioè da destinare all'affitto beneficiando del regime fiscale agevolato.

Il report Istat si è soffermato sul primo trimestre 2016 dai risultati superiori della più ottimistica previsione. Le convenzioni notarili per trasferimenti immobiliari sono state 159.932, con un aumento del 17,9% sullo stesso trimestre del 2015. Un andamento che potrebbe portare ad oltre 600mila compravendite a fine anno, quando se ne potevano prevedere al massimo solo 500mila, grazie ad un soddisfacente aumento. Naturalmente, in un Paese che esprime differenti economie da una regione all'altra, anche le vendite procedono a macchie di leopardo. I dati dimostrano come l'aumento delle compravendite sia stato preponderante nel nord-ovest della penisola (+20,7%). Inoltre, l'aumento più significativo delle convenzioni notarili di compravendita per unità immobiliari si è registrato nei grandi centri metropolitani rispetto ad una crescita più contenuta nei piccoli centri urbani.

L'aumento delle vendite è andato di pari passo con quello dei mutui. Dalla rilevazione è emerso che nel primo trimestre 2016 mutui e finanziamenti per acquisto o ristrutturazione di immobili sono cresciuti del 29,2% rispetto al primo trimestre del 2015.

