

La svolta I dati di Ance e Cresme sul mercato immobiliare della Lombardia: +6% nei comuni capoluogo, +1% in provincia. E se tornano i mutui...

Compravendite Ripartono dopo 6 anni

In evidenza il residenziale. Milano ha fatto meglio della media (+6,8%). Segnali di ripresa anche per il commerciale

DI GINO PAGLIUCA

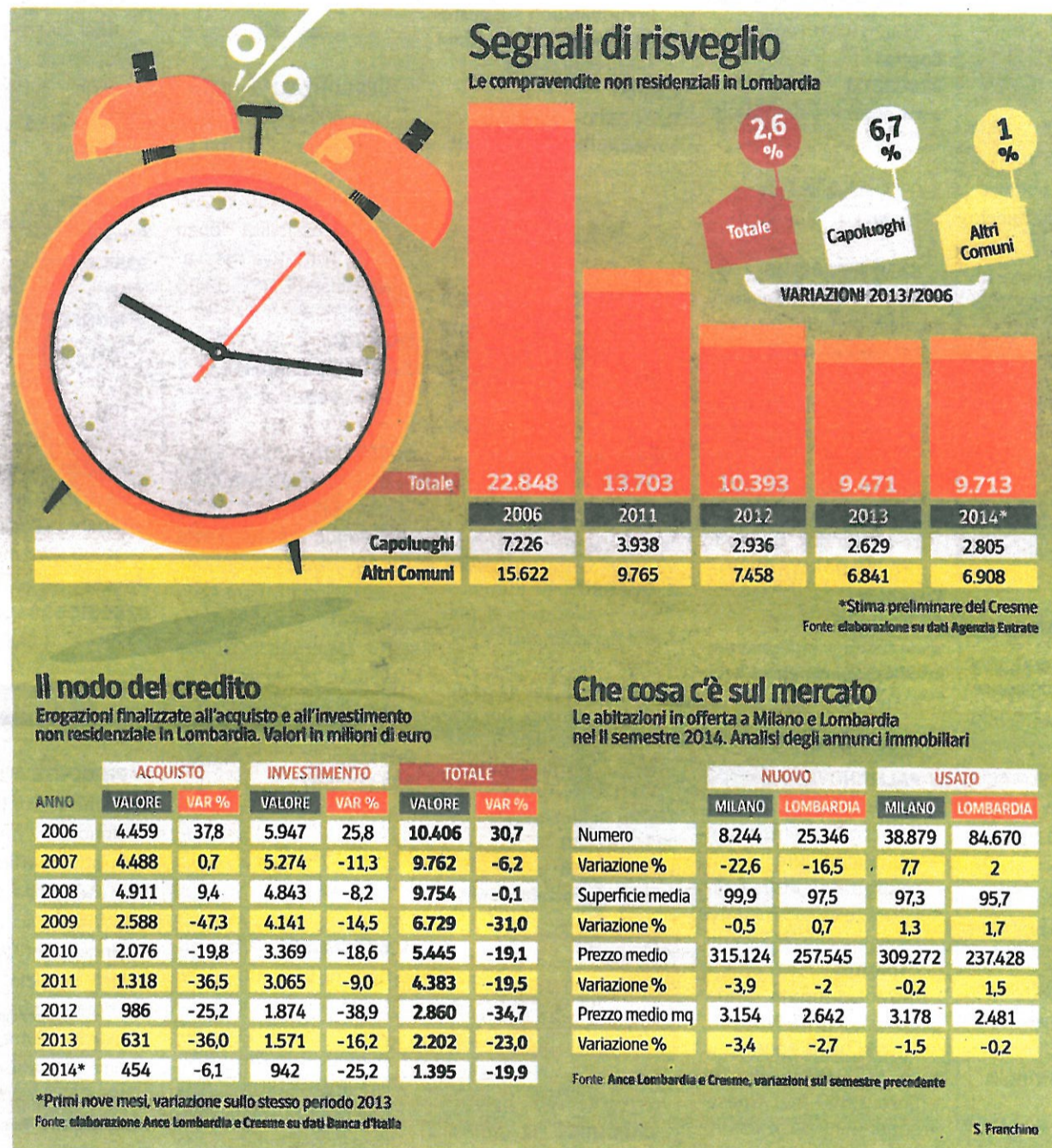
Se gli ultimi dati sul Pil, che danno per il quarto trimestre 2014 una crescita zero, sono stati accolti da un clima di festa perché si è fermata la recessione, a maggior ragione il sistema lombardo delle costruzioni può salutare con cauto ottimismo i primi numeri con il segno più dopo sei anni pressoché ininterrotti di caduta se si eccettua la leggerissima ripresa nel 2010. Una fiducia che si evidenzia con la lettura dei dati preliminari sul 2014 elaborati dall'Ance regionale in collaborazione con il Cresme e che *Corriere Economia* è in grado di anticipare.

Il primo numero positivo è quello delle compravendite residenziali: secondo il Cresme l'anno scorso si è chiuso con un incremento del 2,3%, risultato che deriva dall'incremento del 6% nei comuni capoluogo e dell'1% negli altri comuni. Questo secondo numero, nonostante le apparenze, è da considerarsi molto positivo perché inverte la tendenza estremamente negativa degli ultimi anni (dal picco del mercato, il 2006, le transazioni nei comuni non capoluogo sono scese del 58%) e di cui hanno fatto le spese soprattutto i cantieri del nuovo. Milano, che da sempre anticipa le tendenze del mercato regionale e nazionale, ha fatto meglio della media: secondo le stime in città le compravendite sarebbero aumentate del 6,8%, superando quota 16 mila, mentre nella provincia (che, analogamente a quanto accade per le statistiche catastali dell'Agenzia delle Entrate, comprende anche Monza e Brianza) la crescita è valutata nel 2,8%, con oltre 23mila transazioni.

Condizioni

A favorire le vendite c'è stato senz'altro la tendenza dei prezzi, ancora in discesa, e il fatto che l'offerta è ampia, anche se non è esplosa come si temeva. Nel rapporto Ance-Cresme è contenuta un'interessante analisi sugli annunci di case in vendita. Nel secondo semestre del 2014 è diminuita a Milano città l'offerta di nuovo anche perché l'avvio di cantieri è stato rallentato dalla crisi, in compenso è salito del 77% quella dell'usato: in città sarebbero in vendita oltre 38 mila appartamenti, un numero che comunque rappresenta meno del 5% delle circa 795 mila residenze accatastate in città.

Lo stop a iniziative già pianificate da parte dei promotori ha portato all'inevitabile rallentamento delle erogazioni alle imprese di costruzione, ma in compenso stanno salendo le stipule di nuovi mutui per l'acquisto. Nei primi nove mesi del 2014 i flussi sono aumentati del 4,7% in regione ed è un dato che a consuntivo annuo sarà visto al rialzo perché negli ultimi mesi del 2014 la dinamica dei prestiti ipo-



tecari ha registrato una forte accelerazione. A questo proposito interviene il presidente di Ance Lombardia, Luigi Colombo. «A metà 2013 c'era già stato qualche segnale analogo ma poi i potenziali effetti positivi del mercato dei mutui erano stati annullati dalle varie dichiarazioni del governo sulla tassazione degli immobili che avevano un po' spento gli entusiasmi. Questa volta, però, le cose dovrebbero andare diversamente: l'iniezione di capitale della Bce è condizionata all'erogazione di prestiti all'economia reale, per cui le banche dovranno obbligatoriamente concedere credito a famiglie e imprese. Stando

anche a queste dichiarazioni, è verosimile pensare — conclude Colombo — che questa iniezione di liquidità possa sostenere i segnali di ripresa di fiducia, che arrivano da più parti, sia da parte delle famiglie che degli operatori economici».

I negozi cambiano marcia

Segnali positivi arrivano anche dal mercato non residenziale. Il dato complessivo stimato è di un aumento del 2,6% in regione, ma a differenza di quanto accade nell'abitativo la ripresa non è generalizzata: si concentra soprattutto a Milano e provincia, dove tutti e tre i comparti

principali sono in crescita. Il terziario ha fatto segnare + 3,2%, il commerciale +8,3% e il produttivo +7,4%.

Per quanto riguarda le erogazioni: sono in calo sia quelle per le nuove costruzioni sia quelle finalizzate all'acquisto, in discesa nei primi nove mesi del 6,1%. Milano ha però fatto segnare un +2,1%. Nella lettura dei dati sui mutui per acquisto bisogna però sottolineare che in parte il calo dei finanziamenti ipotecari è dovuto anche a ragioni fiscali: le società di capitali, infatti, oggi hanno spesso più convenienza a ricorrere al *leasing*.