

di FAUSTO NICASTRO

-MILANO-

Case, il mercato batte un colpo: compravendite in crescita del 5%

L'ufficio studi Gabetti sul primo semestre del 2014

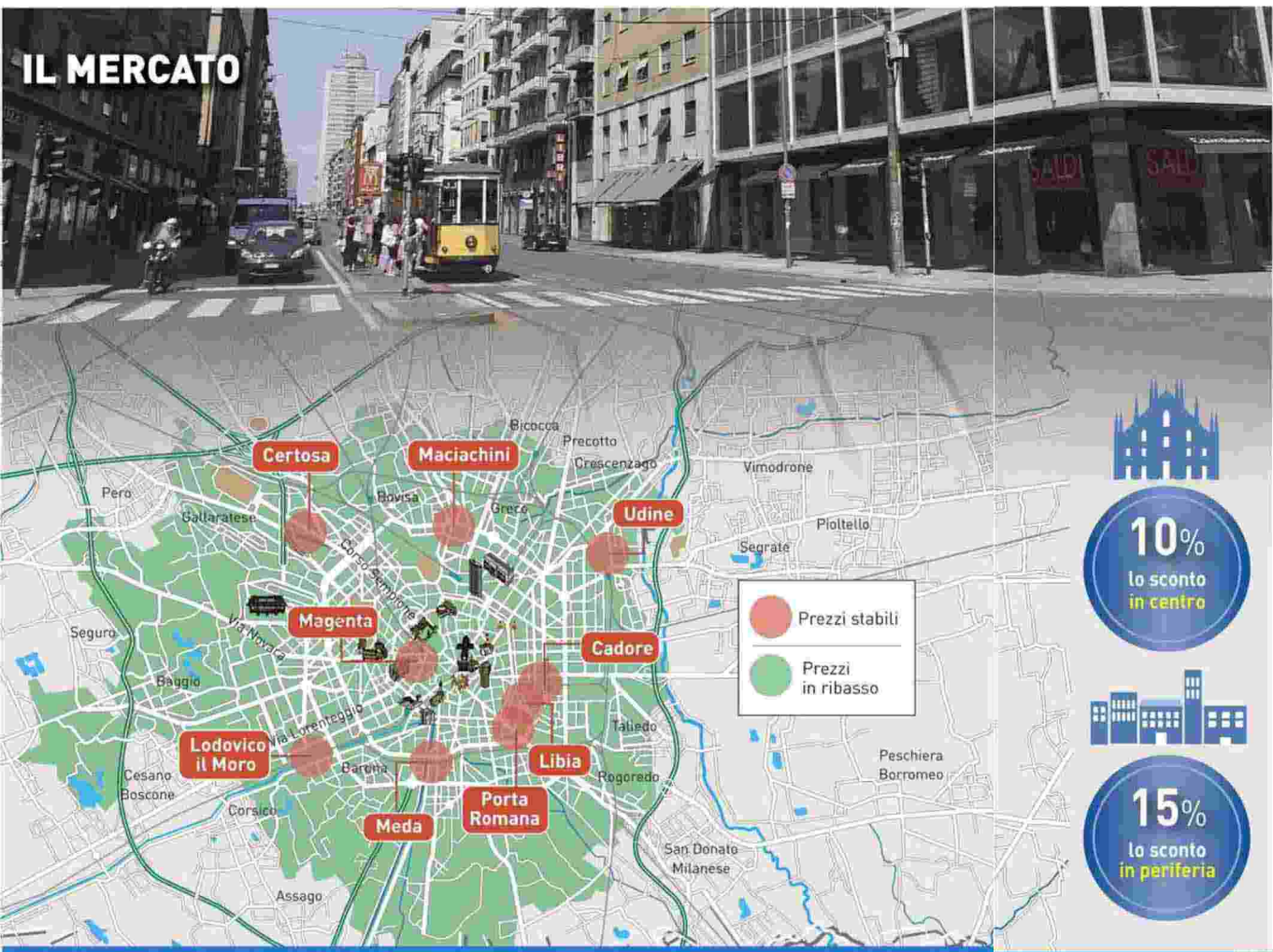
IL MERCATO immobiliare di Milano è in ripresa. Lo conferma un report dell'ufficio studi Gabetti, che ha analizzato l'andamento delle compravendite nel primo semestre del 2014. Le transazioni fanno registrare un incoraggiante aumento del 5,2%. Secondo i dati dell'Agenzia per il Territorio, infatti, da gennaio a giugno di quest'anno sono stati venduti più di ottomila immobili. Che si possa parlare di effettiva ripresa del mercato è confermato dal fatto che l'andamento di quest'anno segue quello del 2013, quando l'incremento si era attestato al 3,4%. Milano, quindi, non solo ha anticipato l'andamento delle altre grandi città, ma, guardando i dati, si può ipotizzare che il trend positivo si confermerà anche nel prossimo periodo. Dal trimestre luglio-settembre 2013, quando si è registra-

to il primo aumento del 9,4%, si sono susseguiti aumenti in tutti i periodi successivi: 12,8% nell'ultimo trimestre del 2013 e il 5,2 di quest'anno. I principali fattori della ripresa sono la generale diminuzione dei prezzi e la maggiore facilità di accesso al credito bancario, ma favoriscono gli scambi anche la diminuzione dei tempi di vendita e gli sconti in sede di chiusura trattativa. Le quotazioni degli immobili fanno registrare un calo del 3% nel primo semestre 2014 rispetto al dato dei precedenti sei mesi. Per quanto riguarda i tempi di definizione degli affari, invece,

secondo quanto emerge dalle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, sono diminuiti nella prima metà del 2014 per le migliori occasioni che ora vengono assorbite mediamente in sei mesi. Se da un lato aumentano i casi di conclusione delle trattative in meno di cinque mesi, dall'altro i tempi rimangono lunghi nei casi di prezzi non riallineati e di soluzioni non particolarmente attrattive in termini di caratteristiche.

GLI SCONTI al momento della chiusura delle trattative si attestano, in media, al 12% con forti dif-

ferenze però tra i vari casi: per gli immobili del centro, gli sconti sono su una media del 10%, mentre per quelli periferici sono del 15%. Nel dettaglio, i prezzi rimangono stabili soltanto nelle zone di Porta Romana, Libia e Cadore per le aree del centro, mentre in periferia le quotazioni non presentano significative variazioni soprattutto in alcune zone a ridosso della circoscrizione esterna come Certosa, Maciachini, Udine e Meda. Prezzi stabili anche tra Fama-gosta e Abbiategrasso. Nel resto della città, invece, i prezzi sono in ribasso.



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

LA TENDENZA

L'ANDAMENTO SEGUE I PROGRESSI REGISTRATI NEL TRIMESTRE LUGLIO-SETTEMBRE DEL 2013 IL TREND SI CONFERMERÀ ANCHE IN FUTURO

I FATTORI

GENERALE DIMINUIZIONE DEI PREZZI PIÙ FACILITÀ NELL'ACCESSO AL CREDITO E SCONTI ACCORDATI A FINE TRATTATIVA

LA RAPIDITÀ

LE AGENZIE PROFESSIONE CASA E GRIMALDI: AUMENTANO I CASI DI ESITO POSITIVO DELLA CONTRATTAZIONE NEL GIRO DI 5 MESI

I NUMERI ASSOLUTI

SECONDO I DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DA GENNAIO A GIUGNO DI QUEST'ANNO SONO PASSATI DI MANO OTTOMILA IMMOBILI

IL COMMENTO

di ROBERTO PEREGO*



SEGNALI INCORAGGIANTI

L'AUMENTO del 5 per cento delle compravendite registrato dall'ufficio studi della **Gabetti** vuol dire che il mercato immobiliare è sicuramente in ripresa. Forse è una ripresa leggera, ma comunque non è un dato episodico. Già il 2013, infatti, si era chiuso con un segnale positivo rispetto all'anno prima, in particolare nella seconda metà dell'anno. Quindi, la tendenza al rialzo è stata senza dubbio confermata dai nuovi dati a disposizione. Nel Nord ci sono anche altre città, a cominciare da Bologna, che stanno evidenziando questo andamento incoraggiante rispetto al recente passato. Ci sono ovviamente differenze tra un quartiere e l'altro delle

metropoli del nostro Paese. E Milano non fa eccezione. Per quanto riguarda il centro, come per esempio zona Magenta, i prezzi non presentano variazioni di rilievo; quindi non c'è un grande incremento da segnalare. Se ci spostiamo verso la periferia, però, il trend è decisamente verso l'alto.

IL MOTIVO? In primo luogo, i prezzi sono al minimo rispetto a cinque anni fa. Chiaramente, ciò aiuta il cliente interessato ad acquistare ma non è l'unica causa. Un'altra ragione che incide va senza dubbio ricercata nella maggiore disponibilità degli istituti bancari a erogare i mutui. Un migliore accesso al credito aiuta certamente a concludere in maniera positiva

compravendite che prima si arenavano per mancanza di liquidità. Le banche si sono così adeguate a questo mercato e alla ripresa della domanda. Per quanto concerne infine l'andamento degli affari nel prossimo futuro, è altamente probabile che nei prossimi due trimestri i valori delle case continuino a rimanere stabili, anche se il numero di transazioni dovrebbe continuare a crescere. Le informazioni in nostro possesso ci dicono che sono in costante aumento le persone che cercano casa. Certo è che ci sono ancora molti fattori di freno, per cui è vero che c'è una ripresa ma la crisi non è ancora finita.

***Consigliere Delegato
Tree Real Estate
per l'Area Nord**