

Inflazione mai così bassa, un guaio per l'immobiliare

tasso medio di inflazione nel nostro Paese chiuderà il 2014 a +0,2%, in rallentamento di un punto percentuale – questo almeno dicono le stime preliminari – rispetto a quanto visto nel 2013, quando si è assestata a quota +1,2%, ma soprattutto ad un livello mai così basso dal lontano 1959.

A prima vista un dato positivo – nel 1959 non tirava infatti aria di boom economico? – su cui pesa l'idea (positiva nel breve, ma preoccupante nel medio lungo periodo) che un abbassarsi del livello generale dei prezzi di beni e servizi – e di un aumento quindi del potere d'acquisto della moneta – possa farci solo bene.

In tesi assoluta sì, ma non in una situazione dove gli indicatori sul Pil danno un -0,4% a fine 2014, dato rivisto in ribasso rispetto alle stime dell'inizio dell'anno scorso che parlavano di Prodotto interno lordo a +0,8% – e il mercato del lavoro è in sofferenza (ultimo dato Istat diffuso oggi: disoccupazione al 13,4%, record storico in aumento di 0,2 punti percentuali rispetto a ottobre. Nella fascia di età tra i 15-24 anni – detta in soldoni, quella che dovrebbe iniziare a mettere da parte per affittare o comprare la prima casa – il dato tocca al 43,9%, in rialzo di 0,6 punti percentuali su ottobre).

Il tutto in un quadro in cui Eurolandia è entrata a dicembre in deflazione : per la prima volta infatti dal 2009, secondo la stima preliminare diffusa oggi da Eurostat, i prezzi al consumo hanno registrato un calo dello 0,2% su base annua, a fronte del +0,3% di novembre.

Questi elementi, presi nel loro insieme, gettano qualche nube in più sulla situazione del mattone in Italia (con in prima

fila il mercato delle case), su cui negli ultimi mesi dell'anno scorso erano invece girate voci di cauto ottimismo.

Quali le ricadute dunque per l'immobiliare?

Il mercato della casa potrebbe tornare a rallentare: non tanto per quanto riguarda i prezzi, dove nessuno sano di mente si aspettava dal 2015 un'inversione di tendenza rispetto 2014 (quindi ancora quotazioni in ribasso, ma senz'altro con rasature minori rispetto a quelle viste nel biennio horribilis del 2011-2012).

La partita era aperta invece sui volumi di compravenduto, dove ci si aspettava un rimbalzo, cioè una leggera ripresa del numero di transazioni complessive che nel 2014 non hanno superato le 415-420mila unità scambiate .

Così come dal mercato del credito per l'acquisto della casa, dove le banche sembravano seriamente intenzionate a riaprire i rubinetti .

“Siamo solo all'inizio dell'anno, quindi è affrettato azzardare bilanci sul 2015 – mette giustamente in premessa Luca Dondi (foto) , direttore generale di Nomisma , dove ricopre anche il ruolo di responsabile del dipartimento di Real estate, sentito da Monitorimmobiliare – ma in ogni caso oggi lo scenario va rivisto alla luce di queste ultime indicazioni.

La debolezza dell'economia italiana – che i nuovi dati rafforzano, invece che alleggerire – tolgono ossigeno a quella flebile ripresa del mattone residenziale, di cui abbiamo parlato nei mesi scorsi.

Non mi aspetto un crollo delle vendite, anche perché i livelli di transato sono arrivati a livelli talmente ridotti da non poter subire questo tipo di contraccolpi”.

Più delicato invece il discorso del credito perché le banche, di fronte a questi indicatori macro – disoccupazione in

aumento, redditi delle famiglie in calo e all'orizzonte il pericolo di deflazione, come già accadendo in Europa – saranno certamente reattive.

“Sul fronte mutui – torna a parlare Dondi – potrebbe verificarsi una nuova frenata dell'erogazione, a cui potrebbe accompagnarsi anche una frenata della domanda di mutui da parte delle famiglie, che invece nell'arco degli ultimi 12 mesi si sono riaccostate al finanziamento della casa ”.

Più complessa – anche perchè giocata su dinamiche economiche internazionali – la situazione sugli altri segmenti dell'immobiliare, su tutto quello che non è casa, ma real estate vero e proprio, dominato dai fondi immobiliari che devono vendere gli immobili in portafoglio e dagli investitori stranieri che – opportunistici o long term – sono tornati a riaffacciarsi sul mercato italiano, a caccia di buoni affari.

Con questi chiari di luna, la partita rischia di tornare indietro nel tempo, quando i capitali dall'estero evitavano accuratamente il nostro Paese, preferendo puntare su mercati più sicuri e performanti.

Oggi – tanto per restare in Europa e in un Paese vicino – stanno ad esempio per prendere la via di una Spagna che ha saputo voltare pagina meglio e prima di noi .

articolo di Cristina Giua

fonte:monitorimmobiliare.it

vai all'articolo originale

[Articolo Originale](#)