

Articolo del 07/09/2010

LITTLE STONE. Intervista a: VINCENZO VIVO



Quali sono le caratteristiche del mercato immobiliare? Ma soprattutto come si sta evolvendo in questi ultimi anni?

Quali sono le scelte che fanno gli acquirenti? Ne abbiamo parlato con Vincenzo Vivo, presidente di REplat S.p.A.

Il mercato immobiliare. Come sta procedendo e come si evolve il trend delle vendite?

Come ha recentemente sottolineato anche l'Agenzia del Territorio, il mattone italiano si sta risvegliando. È ovviamente troppo presto per parlare di "ripresa" o di scenario "post-crisi" ma quell'aumento del 3,4% fatto registrare dalle compravendite nei primi 3 mesi del 2010 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ribadito anche dalle rilevazioni di Bankitalia che sostengono che il numero di case vendute tramite intermediazione immobiliare sia aumentato di oltre il 12%, fa ben sperare per il futuro. Un futuro che sarà caratterizzato dall'aumento dell'acquisto tramite permuta e dalla variabile costituita dall'ecosostenibilità e dal valore che essa può dare agli immobili.

Per la precisione, ritengo che quello di oggi sia un mercato in transizione: supereremo finalmente la crisi se capiremo l'importanza del passaggio da un'economia virtuale a una reale. In questo senso, il prezzo degli immobili deve essere considerato la variabile fondamentale per l'effettiva ripresa del settore.

Le corrette valutazioni di qualsiasi tipologia di immobile sono già divenute un vero e proprio valore aggiunto tanto per gli operatori quanto per i consumatori. È per questo che il centro studi dell'azienda che presiedo propone i prezzi più probabili per zona (ovvero il prezzo medio degli immobili in una data zona. Si ottiene dalla media dei prezzi dell'offerta e quella dei prezzi della domanda per la tipologia dell'immobile prescelto e per zona; ndr) contestualmente agli indici di variazione percentuali annuale di domanda, offerta e prezzi: oggi più che mai, infatti, si sente il bisogno di avere una bussola che indichi delle direzioni precise per capire come e quanto stia cambiando il mercato. I dati che proponiamo vengono infatti estrapolati dal flusso di lavoro che gli agenti immobiliari generano quotidianamente all'interno del nostro sistema. Gli operatori inseriscono ogni giorno nel MLS le richieste e gli immobili che prendono in incarico, con tutte le relative informazioni e lo stesso giorno di ogni mese il centro studi è in grado di rilevare l'andamento del mercato fatto dagli operatori senza doversi affidare a interviste e questionari.

Il calo dei prezzi, non generalizzato ma ben focalizzato in alcune zone come quelle delle periferie delle grandi città e quelle provinciali, registrato sul nostro MLS fa capire come il trend delle vendite sia potuto essere positivo nel corso di questa prima metà di 2010 nonostante il difficile accesso ai mutui. Attenzione, però, perché non è tutto rose e fiori: chi cerca casa deve tenere continuamente d'occhio il mercato e le sue oscillazioni perché solo così potranno fare buoni affari e gli operatori, per contro, dovranno immettere sul mercato immobili col giusto prezzo, frutto di corrette valutazioni.

La situazione che si trova sul versante degli immobili di pregio è invece leggermente diversa. Per questo settore non abbiamo registrato cali di prezzo - in alcune zone ne abbiamo osservato addirittura un leggero aumento - e possiamo affermare che la risposta alla crisi di molti investitori è stata quella di riallocare nel mattone quanto salvato in borsa.

Città o periferia. Quali sono le piazze preferite dagli acquirenti?

La periferia è senza dubbio la piazza preferita dagli acquirenti in questi ultimi mesi ma non posso esimermi dal citare anche le aree provinciali delle grandi città che, come quella di Palermo, Roma e Milano, stanno mettendo a segno delle buone performance. E il motivo è semplice: i prezzi sono maggiormente competitivi rispetto a quelli della città. Sono proprio le zone esterne ad aver perso punti percentuali secondo l'indice dei prezzi rilevato dal nostro centro studi; ciò significa che gli agenti immobiliari sono maggiormente disposti a rivedere i prezzi per movimentare le compravendite. Inoltre, gli acquirenti preferiscono fare i pendolari spendendo dunque qualcosa in più per raggiungere il lavoro o, più in generale, spostarsi piuttosto che comprare un immobile più costoso in città. Senza contare che, soprattutto nelle principali città italiane, si osservano fenomeni che stanno cambiando le abitudini dei cittadini come quello della sede lavorativa decentrata.

Milano, Roma e Torino. Come si differenziano i mercati di queste città?

Tanto negli ultimi mesi del 2009 quanto nei primi dell'anno in corso, i mercati di Milano e Roma hanno fatto registrare andamenti decisamente simili.

Torino è una piazza che il nostro centro studi toccherà sul finire del periodo estivo ma ci aspettiamo grosso modo la stessa performance delle due "capitali" italiane. Il primo dato interessante è che negli ultimi 12 mesi la richiesta e l'offerta di bilocali e trilocali nelle zone semicentrali e periferiche sono

fortemente aumentate sia a Roma sia a Milano, al punto da rappresentare più del 70% del mercato. E non è un caso che i cali di prezzo più rilevanti si siano osservati proprio per le suddette tipologie di immobili nelle suddette

zone cittadine. Fa riflettere, poi, un altro dato. La richiesta di bilocali, nel centro di Roma, e di trilocali, nel centro di Milano, sono aumentate nell'ultimo anno, altro segno che il segmento di mercato degli immobili di pregio si distingue nettamente da quello del residenziale tout court. È interessante osservare anche come determinate dinamiche del mercato odierno si verifichino contemporaneamente in luoghi diversi. È evidente dunque l'incidenza della globalizzazione, un fattore che in qualche modo la crisi ha addirittura accentuato.

Anche per quanto riguarda i tempi di vendita posso affermare che Roma e Milano si comportino nello stesso modo: con una certa stabilità tra il finire del 2009 e il cominciare del 2010 i tempi di vendita delle due metropoli si aggirano intorno ai 160 giorni. E, con tutta probabilità, anche Torino rispetta questo trend. In fin dei conti il mercato immobiliare è in movimento e l'acquisto della casa è sempre tra i primi obiettivi della famiglia media italiana.

Ciò che sta cambiando è il lavoro delle agenzie immobiliari che si stanno munendo di nuovi strumenti - Multiple Listing Service e vetrine online soprattutto - in modo da avere la possibilità di dare ai loro clienti una panoramica più completa delle zone cittadine in cui acquistare.

Mercato dell'affitto. Come e dove si sta evolvendo il mercato in Italia?

Quello dell'affitto è sempre stato un mercato tendenzialmente stabile in Italia. Oggi, però, lo scenario si sta lentamente modificando, complici gli effetti della particolare congiuntura economica mondiale, nonostante l'affitto pesi ancora fino a oltre il 40% sulle spese mensili delle famiglie.

Uno dei più recenti studi su questo particolare segmento di mercato, proposto dal Servizio Politiche Territoriali della Uil nel quinto rapporto su famiglia, reddito e casa, ha rilevato come i canoni di locazione nelle città metropolitane del Paese siano generalmente calati nel lasso di tempo compreso tra il primo semestre del 2007 e il secondo semestre del 2009. In particolare, il ribasso medio del costo dell'affitto si aggira intorno al -7,5% ma ci sono luoghi come Firenze, Genova e Bologna che hanno fatto registrare cali molto più pesanti: nel capoluogo toscano, ad esempio, è stato toccato il -33%. Certo, ci sono anche città che tengono, grazie anche alla richiesta di studenti fuori sede e una parte degli stranieri che lavorano in Italia. Mi riferisco non soltanto a Milano ma anche a Torino e Bari dove i canoni di locazione hanno messo a segno rialzi del +11,8%, sempre secondo il sopracitato rapporto.

Quanto all'evoluzione del mercato dell'affitto, ritengo indispensabile citare alcuni cambiamenti normativi che senza dubbio vi incideranno. Dal primo luglio, infatti, diventerà più complicato registrare i contratti di locazione dei cosiddetti immobili "fantasma", ovvero quegli edifici sconosciuti al Catasto, come stabilisce il Dl 78/2010 all'articolo 19, comma 15. A partire dal prossimo mese, dunque, sarà necessario indicare i dati catastali nel modulo (la richiesta di registrazione) senza distinzione tra fabbricati e terreni, pena una sanzione compresa tra il 120 e il 240% dell'imposta di registro dovuta che ammonta al 2% del canone. La vera novità è che questo inserimento dei dati, attualmente già richiesto in alcuni casi di locazione, sarà curato dall'Agenzia del Territorio e non più da quella delle Entrate.

Stranieri. In quale modo influenzano il mercato? Ma soprattutto quali sono le esigenze di acquisto degli extracomunitari?

Gli stranieri sono una variabile centrale per il mercato immobiliare italiano, in generale, e per quello del Centro e del Nord in particolare.

L'aumento delle richieste per i bilocali in periferie e in provincia vengono soprattutto da loro ovvero da chi non può permettersi di risiedere nei centri urbani dove i prezzi sono inaccessibili.

La provincia, dove si trovano anche villette a schiera abbordabili, è chiaramente la zona preferita ma la periferia, se ben collegata con il posto di lavoro, costituisce spesso una valida alternativa non solo per l'acquisto ma anche per la locazione.

Gli agenti immobiliari si adeguano prendendo incarichi anche al di fuori della cosiddetta zona di competenza. In situazioni come questa, strumenti come il Multiple Listing Service che consentono di condividere ampi portafogli immobiliari in qualsiasi zona d'Italia e d'Europa, diventano fondamentali per l'operatore che vuole ampliare il proprio bacino di utenza e la propria gamma di offerta.