

FORUM SCENARI IMMOBILIARI

Il mercato riparte dalle città

Metà delle transazioni è nei capoluoghi
In 10 anni valori saliti solo a Milano e Roma

di Paola Dezza

Si torna a vivere in città. È questo il trend che ha preso piede nel mercato immobiliare italiano ed europeo nel corso degli ultimi anni. Ed è questa la fotografia tracciata dal team di Scenari Immobiliari in occasione del 25esimo Forum della società, che si tiene a Santa Margherita Ligure nelle giornate di domani e di sabato 16 settembre. Forum dedicato a Paola Gianasso, vicepresidente di Scenari Immobiliari scomparsa prematuramente alcuni mesi fa.

Un'occasione importante per delineare tendenze e prospettive del mercato immobiliare nel mondo e per raccontare come il real estate sia cambiato nel corso degli ultimi dieci anni, da quando la crisi immobiliare scatenata dal fallimento di Lehman Brothers negli Stati Uniti ha fortemente scosso il settore.

Il real estate nel mondo è oggi in grande ripresa, con velocità differenti però nelle diverse aree del mondo. L'Italia nel contesto globale è ancora una volta fanalino di coda, sebbene i numeri evidenzino compravendite in risalita e valori del metro quadrato che puntano verso la stabilità. Malamancanza di riforme strutturate, come è avvenuto nella vicina Spagna, rende più lento il recupero. Il mercato residenziale italiano ha chiuso il 2016 con compravendite oltre quota 528 mila unità, secondo l'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate, e vede crescere le transazioni anche nei primi mesi del 2017 (+3,8% nel secondo trimestre in base agli ultimi dati diffusi ieri).

«La ripresa - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - passa dalle città. Su 4,4 milioni di metri quadri oggetto di transazione in Italia nel 2017, poco meno della metà si colloca nei capoluoghi per un ammontare di 20 milioni di metri quadri di superficie. Il resto (circa 23 milioni di metri quadri) è stato scambiato nei comuni non capoluogo. Dieci anni fa, invece, era il 38% dei metri quadri totali compravenduti in Italia ad essere localizzato nelle città, mentre oltre il 60% era diffuso sul territorio extra urbano».

I piccoli centri e le zone periferiche soffrono ancora. Il mercato italiano, infatti, ha subito ingenti perdite in termini di volume nel decennio scorso, riportando un -35,1%, ma sono i capoluoghi ad aver sostenuto meglio la crisi appena passata, perdendo il 21% dei metri quadri, contro il resto d'Italia, che ha mostrato un calo del 43 per cento. Oltre il doppio della performance dei capoluoghi, che scendono da poco più di 25 milioni di metri quadri a 20,3 milioni nel 2017. Una tendenza che si è dunque completamente invertita rispetto a quando

anni fa molti si spostavano a vivere in campagna o in aree più verdi e periferiche intorno alle grandi città.

Anche sul versante dei prezzi medi nominali (quindi al lordo dell'inflazione), in dieci anni nei capoluoghi c'è stato un calo del 13,2%, ancora una volta un risultato migliore rispetto alla media italiana del 14,8% in meno rispetto al settembre 2007.

Ma gli andamenti sono molto differenziati. Milano si conferma anche nel trend dei prezzi la città che meglio risponde alla ripresa. Complici l'Expo 2015 e un clima di risveglio che vede la città al centro dei grandi investimenti internazionali, qui da diversi semestri le compravendite sono in crescita e le quotazioni da settembre 2007 a oggi sono rimaste stabili. Per alcune tipologie di oggetti diventa anche difficile ottenere sconti perché la domanda è più elevata dell'offerta, come nel caso dei bilocali nelle zone più ambite da chi cerca in affitto. Ed è questa una sezione del mercato che si presta agli affitti brevi, una risorsa in città. Ci sono zone come i Navigli o Brera dove affittare per qualche giorno o a settimana è diventato un business interessante.

Anche a Roma i prezzi in media sono rimasti fermi, magià dal terzo posto della classifica stilata da Scenari si verificano le prime perdite di valori, dalle meno consistenti di Siena (-4,5%) e Firenze (-5,1%) a quelle più corpose di Modena, Trieste e Varese (tutte intorno al -10%). Tra le prime dieci città che hanno contenuto le perdite entro il 10% spiccano anche Bologna, Torino, Genova e Venezia. Le perdite di valore più rilevanti, oltre il 20%, si sono registrate a Frosinone, Caltanissetta, Brindisi e Benevento, fanalini di coda della classifica.

Quali sono dunque le previsioni per l'anno prossimo? «Il mercato tornerà a muoversi nei centri urbani - dice Breglia -». E questa la tendenza prevista per il 2018 in tutta Italia. Per fine 2017 i prezzi medi nominali dei capoluoghi italiani sono stimati in crescita dello 0,6%, contro la media italiana dello 0,3 per cento».

Per il 2017 la città che registrerà la variazione più alta sarà sempre Milano, con il 2,8% sul 2016, seguita rispettivamente da Genova (+2,5%) e Arezzo (+2,4%). E qualcuno già inizia a chiedersi se quelli che abbiamo davanti siano gli ultimi mesi utili per investire nel capoluogo lombardo a valori ancora interessanti. Le previsioni sono più contenute per Roma, situata alla 29esima posizione in classifica, dove i prezzi delle case saliranno a fine anno dell'1,7 per cento. Roma, tra l'altro, è tornata a essere una meta ricercata da una clientela straniera che sogna di avere un'abitazione di lusso in città. Più positive le previsioni per il 2018, anno in cui solo una decina di capoluoghi registrerà ancora cali dei prezzi. Si tratta di capoluoghi situati in Lazio (Viterbo, Rieti e Frosinone) e Abruzzo (Teramo) o al sud in Campania, Puglia, Sicilia e Calabria. Nel 2018 sarà ancora Milano la città a vedere incrementare maggiormente i valori (+4,7%), seguita da Lecco con un +4,3 per cento. Quasi a metà classifica Roma, con un rialzo del 3 per cento.

Classifica delle città dove il mercato ha tenuto di più

Variazione dei prezzi nei 20 capoluoghi con la performance migliore dal 2007, previsioni per fine anno (dati %)



1 MILANO

Variazione dal 2007 **+1,0**
Previsioni **+2,8**



2 ROMA

Variazione dal 2007 **+0,2**
Previsioni **+1,7**

Classifica dei primi cinque quartieri di Milano

- Crispi/XXV Aprile **+23,8**
- Repubblica **+23,0**
- Vercellina **+19,7**
- Caldara **+19,6**
- S. Agostino **+19,0**

Classifica dei primi cinque quartieri di Roma

- Aventino **+19,4**
- Merulana **+17,4**
- Piazza del Popolo **+17,1**
- Celimontana **+14,3**
- Fori Imperiali **+14,3**

Variazione dal 2007

	Variazione dal 2007	Previsioni
SIENA 1	-4,5	+1,8
FIRENZE 4	-5,1	+1,9
BOLOGNA 5	-5,2	+2,1
TORINO 6	-5,3	+2,0
TRENTO 7	-5,4	+2,2
GENOVA 8	-5,5	+2,5
VENEZIA 9	-5,5	+2,4
RIMINI 10	-5,9	+1,0
BOLZANO 11	-6,4	+1,8

Variazione dal 2007

	Variazione dal 2007	Previsioni
COMO 12	-6,4	+2,2
LUCCA 13	-6,5	+2,3
PARMA 14	-6,7	-1,0
PISA 15	-6,8	+2,0
IMPERIA 16	-7,5	+1,8
PAVIA 17	-7,6	+1,7
BARI 18	-8,0	+1,6
VERONA 19	-8,1	+2,4
BRESCIA 20	-8,6	+1,9

© RIPRODUZIONE RISERVATA