

SOLDI & FAMIGLIA /1. DA DOMANI IN EDICOLA LA NUOVA COLLANA

Mercato immobiliare a due facce

Nonostante compravendite in aumento, la bassa qualità dell'offerta frena i prezzi

di Paola Dezza

Nella vita di ognuno di noi si palesa un momento in cui bisogna decidere se comprare la casa dove abitare. Una casa per andare a vivere da soli raggiunta l'età per lasciare la famiglia di origine, una casa per una coppia che si forma o per una nuova famiglia, ma anche abitazioni per *single* di ritorno.

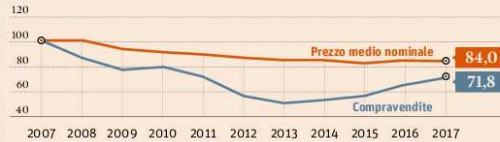
Una risposta non facile, che deve tenere conto non solo di esigenze e capacità di spesa personali, ma anche del più ampio contesto economico. Se è vero che oggi in Italia i valori sono scesi in media del 30% dall'inizio della crisi immobiliare creando opportunità di acquisto, è anche vero che una scelta di tale portata, che impegna spesso per il resto della propria vita con rate di mutui da pagare, non può prescindere dalla situazione di fiducia generale sui mercati e nell'economia, dal trend futuro dei tassi di interesse - dalla cui crescita dipende in molti casi l'entità della spesa rateale di mutuo da pagare -, dallo spauracchio di crisi politiche che da altri parti del mondo potrebbe minare la fiducia anche nel nostro Paese.

Detto questo, la voglia di casa in Italia si respira non solo nelle grandi città. Una tendenza che si riscontra nei numeri che l'agenzia delle Entrate pubblica con cadenza trimestrale e che viene analizzata nel fascicolo «Soldi e famiglia» in allegato domani con *Il Sole 24 Ore*. Tutti e quattro i trimestri del 2017 hanno registrato un incremento delle compravendite residenziali, composte per la maggior parte da transazioni relative alla prima casa, primo acquisto o sostituzione. Anche se con qualche frenata, come nel caso del periodo tra giugno e settembre 2017, mesi nei quali si sono vendute solo l'1,4% in più di case rispetto a un anno prima.

Il confronto

LE COMPRAVENDITE IN ITALIA

L'andamento del prezzo medio nominale e delle compravendite in Italia (2007=100)



NELLE CITTÀ

Andamento dei prezzi medi nominali delle abitazioni in alcuni capoluoghi italiani, zone semicentrali, prezzi euro/mq.

Capoluogo	2011	2013	2015	2017	Capoluogo	2011	2013	2015	2017
Bologna	3.950	3.800	3.600	3.500	Napoli	3.500	3.300	3.100	3.000
Firenze	4.550	4.400	4.200	4.200	Palermo	2.500	2.400	2.200	2.100
Genova	3.650	3.450	3.250	3.350	Roma	7.000	6.850	6.600	6.700
Milano	5.100	4.900	4.700	4.900	Torino	3.300	3.200	3.000	3.000

Fonte: Scenari Immobiliari

Negli ultimi tre mesi dello scorso anno, invece, la variazione è stata del 6,3% (+8,6% nei primi tre mesi del 2017). Con la fine del 2017, l'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate ha registrato l'undicesimo trimestre consecutivo di crescita in termini di volumi delle compravendite (152.608 unità per oltre 16 milioni di metri quadrati), dal +0,3% dei capoluoghi nel centro al +12,2% di quelli al

sud. E gli acquisti di abitazioni nei comuni non capoluogo hanno superato questa volta quelli dei capoluoghi: +6,7% nel primo caso sul quarto trimestre 2016, mentre nei capoluoghi il rialzo è del 5,5%. Segno che la spinta delle città maggiori si è propagata anche alle realtà più piccole.

A questa vitalità delle transazioni non corrisponde però una ripresa dei prezzi.

Che per il sesto anno consecutivo si muovono in flessione. I dati Istat sul quarto trimestre 2017 evidenziano valori in calo dello 0,3% rispetto allo stesso periodo del 2016 (era -0,8% nel terzo trimestre). Rispetto al 2010, nel 2017 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 15,1% (-1,4% per le abitazioni nuove, -20,5% per le esistenti). Il dato non tiene però conto degli anni peggiori della crisi immobiliare, dal 2008 al 2010 appunto.

Perché i prezzi non salgono? «Due motivazioni principali alla non crescita dei prezzi - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - La mancanza di inflazione non fa aumentare il prezzo di quasi nessun prodotto o servizio. E la casa non fa eccezione a questa situazione. Se risalisse l'inflazione automaticamente salirebbero anche le quotazioni. Poi c'è una motivazione interna al mercato. La maggior parte della domanda è di miglioramento abitativo (casa più grande, zona migliore, più comoda), ma la qualità media del prodotto sul mercato è scadente. Si preferisce chiedere uno sconto sul prezzo richiesto per poter ristrutturare la casa, ammesso che la posizione piaccia. Dove invece il prodotto è adeguato (come per le case nuove ben posizionate) i prezzi non scendono anzi i listini sono in rialzo».

Non solo. In Italia c'è ancora una massa di Npl, *Non performing loan* consostituite immobiliare (immobiliari spesso non ricollocabili sul mercato) da sistemare e smaltire e, infine, anche la variazione della composizione della domanda negli ultimi anni, in cui la componente sostenuta da mutuo è la prevalente, se non esclusiva, mentre è ridotta la componente di investimento che si posiziona su una fascia mediamente più alta di mercato, fa sì che l'effetto sui prezzi sia modesto e quindi non possa invertire il ciclo.

Il piano dell'opera

01 DOMANI

CASA

Acquistare, affittare, ristrutturare. Comunione e divisione dei beni: tutto nel volume a 0,50 euro oltre il prezzo del quotidiano



02 19 aprile

BOLLETTE

03 26 aprile

FIGLI

04 3 maggio

GOLF & CO.

05 10 maggio

RISPARMIO

06 17 maggio

EREDITÀ

© ILLUSTRAZIONE: ROBERTO