Il termometro del mattone

La mappa delle aree più brillanti in base ai contratti immobiliari conclusi nel 2017
Tredici trimestri di scambi in ripresa non si riflettono in modo uniforme sul territorio

Città del Nord e province turistiche spingono le compravendite di case

Cristiano Dell'Oste
Raffaele Lungarella

Mercato immobiliare, istruzioni per l'uso. Dopo 13 trimestri di crescita delle compravendite – ma prezzi ancora lontani da un'effettiva ripresa – è sempre vero che chi compra ha il coltello dalla parte del manico? Mentre gli analisti prevedono quotazioni ancora in calo nella seconda parte dell'anno, tranne che nelle zone pregiate e nei centri maggiori, un indizio in più per orientarsi può arrivare dall'andamento delle compravendite su base territoriale.

Il Sole 24 Ore del Lunedì ha rielaborato i dati Omi su base comunale, così da misurare la vitalità del mercato nelle province e città metropolitane (in termini di transazioni ogni 10mila abitanti), oltre al trend dei rogiti registrato l'anno scorso. I dati confermano il dinamismo del Ponente ligure (si veda la sezione «.casa» sul Sole 24 Ore del 18 giugno) e della Valle d'Aosta, grazie alla domanda di seconde case e alla maggiore incidenza degli acquirenti non residenti.

Emerge anche la forza dei grandi centri del Nord, con Milano, Torino, Genova, Venezia e Bologna tutte nella top ten. Qui la vivacità delle trattative promette di accorciare i tempi del closing (a vantaggio dei venditori) e conferma la presenza di una componente di investitori, attratti dalle maggiori prospettive di locazione e da una relativa liquidabilità del bene, in caso di necessità di disinvestire.

Nelle grandi città con più di un milione di abitanti, nel 2017, sono passate di mano 130 abitazioni ogni 10mila abitanti, cioè 40 in più del dato medio nazionale. Il sostegno delle grandi città alla ripresa del mercato è confermata anche considerando un altro indicatore: a Milano, Bologna, Torino, Venezia il numero di compravendite ogni 10mila abitazioni censite al Catasto supera 200, contro una media di 150.

A prescindere dalla popolazione, più è alto il grado di urbanizzazione dei Comuni, più sembra dinamico il loro, piccolo o grande, mercato. Non dappertutto, però, la buona performance della domanda registrata nel 2017 implica un aumento del numero delle compravendite rispetto al 2016. C'è un altro dato, infatti, che va osservato con cura. Ed è la geografia della variazione delle compravendite che fa registrare luci e ombre senza linee nette di demarcazione territoriali. Il mercato si è mostrato in affanno a Rieti (-7,3%), L'Aquila (-5,3%), Sondrio (-5,3%), nelle province di Benevento e Isernia e in alcune aree dell'Italia centrale, come quelle marchigiane, con la sola eccezione di Ancona. Al polo opposto, troviamo Lucca (+15,5%), Trapani (+11,5%), Vibo Valentia (+10,9%), Bari (+10%), Enna (+9,8%) e Pistoia (+9,2%).

A conti fatti, tra le zone in cui le compravendite sono cresciute di più ce ne sono molte di quelle in cui il mercato è storicamente meno attivo. È un fatto che potrebbe trovare una spiegazione nell'andamento dei prezzi. La ripresa dei rogiti, infatti, è partita dai grandi centri e si è allargata alle zone marginali. Che sono quelle in cui i prezzi sono diminuiti di più, e stanno continuando a diminuire, anche se meno che in passato. E questo ha verosimilmente aumentato il numero di chi può comprare una casa, anche con redditi stazionari.

La dimensione delle abitazioni non sembra influenzato dall'andamento del mercato: i tassi di crescita più elevati si sono registrati per i piccoli alloggi fino a 50 metri quadrati e quelli oltre i 145.

Che cosa se ne conclude? Dove il mercato cresce di più (o è storicamente più attivo) è ragionevole aspettarsi che gli spazi per comprare casa "facendo l'affare" stiano iniziando a restringersi: l'attesa degli analisti non è per una diffusa ripresa dei prezzi, ma i pezzi migliori non resteranno invenduti a lungo. Nelle altre zone, invece, il mercato ancora lento può favorire gli acquirenti, magari approfittando dei tassi per i mutui che restano bassi e per ora non stanno risentendo dell'allargamento dello spread.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SUL TERRITORIO

Gli indicatori di attività del mercato immobiliare residenziale su base provinciale

30 60 90 120 150 +

	COMPRAVENDITE 2017	VAR.% 17-16	COMPRAVENDITE OGNI 10MILA ABITANTI
Agrigento	2.722	-0,1	62
Alessandria	3.886	8,5	92
Ancona	3.818	6,1	82
Aosta	1.670	1,7	132
Arezzo	2.404	3,5	75
Ascoli Piceno	1.476	-2,8	70
Asti	2.062	3,7	95
Avellino	2.033	6,9	50
Bari	11.061	10,0	88
Barletta-A.-T.	3.065	1,8	78
Belluno	1.799	-0,8	97
Benevento	1.323	-2,6	47
Bergamo	11.471	2,2	104
Biella	1.622	8,8	93
Bologna	11.682	-1,2	120
Brescia	12.880	8,2	102
Brindisi	3.104	7,7	80
Cagliari	3.811	8,7	88
Caltanissetta	1.711	-1,0	63
Campobasso	1.684	0,8	75
Caserta	5.061	8,9	55
Catania	7.678	4,9	69
Catanzaro	2.159	0,7	60
Chieti	2.767	0,0	71
Como	5.683	0,7	102
Cosenza	4.829	9,1	69
Cremona	3.302	7,4	92
Crotone	824	1,0	47
Cuneo	6.443	8,3	109
Enna	955	9,8	57
Fermo	932	0,2	53
Ferrara	3.554	6,6	108
Firenze	10.745	5,5	110
Foggia	4.736	2,1	75
Forlì-Cesena	3.418	8,9	87
Frosinone	2.237	1,9	45
Genova	10.238	5,5	120
Grosseto	2.532	2,2	114
2 Imperia	3.100	3,2	144
Isernia	415	-1,7	48
La Spezia	2.517	8,8	118
L'Aquila	2.239	-5,4	74
Latina	4.260	8,3	74
Lecce	5.870	2,1	73
Lecco	3.197	4,6	97
Livorno	4.220	2,3	126
Lodi	2.506	13,0	110
Lucca	3.850	15,5	99
Macerata	2.049	-5,1	65
Mantova	3.157	7,7	82
Massa-Carrara	1.605	2,9	82
Matera	1.615	1,6	81

	COMPRAVENDITE 2017	VAR.% 17-16	COMPRAVENDITE OGNI 10MILA ABITANTI
Messina	4.355	0,2	68
3 Milano	45.917	6,6	143
Modena	6.993	3,6	100
Monza e Brianza	10.393	5,7	120
Napoli	18.183	8,7	59
Novara	3.550	7,0	96
Nuoro	866	3,4	41
Oristano	901	5,8	56
Padova	9.244	8,0	99
Palermo	8.721	4,7	69
Parma	5.035	8,6	115
Pavia	5.452	5,9	100
Perugia	5.052	-1,4	76
Pesaro e Urbino	2.453	-3,0	77
Pescara	2.510	5,0	78
Piacenza	3.126	9,1	110
Pisa	4.306	6,5	107
Pistoia	2.341	9,2	83
Pordenone	2.864	6,5	93
Potenza	1.951	2,2	53
Prato	2.298	10,5	90
Ragusa	2.236	7,7	70
Ravenna	4.377	1,5	112
Reggio Calabria	2.359	4,6	43
Reggio Emilia	4.767	1,4	90
Rieti	1.188	-7,3	75
Rimini	2.836	5,5	87
Roma	45.356	3,0	104
Rovigo	2.122	4,7	89
Salerno	6.697	7,6	62
Sassari	4.911	3,7	100
1 Savona	4.438	0,4	159
Siena	2.416	8,0	92
Siracusa	2.995	6,9	74
Sondrio	1.626	-5,3	90
Sud Sardegna	1.971	8,7	55
Taranto	4.318	8,0	74
Teramo	2.449	1,1	79
Terni	1.689	-0,7	74
Torino	28.687	4,3	126
Trapani	2.845	11,5	65
Treviso	7.714	7,6	87
Udine	4.997	3,9	95
Varese	9.378	3,6	106
Venezia	10.599	1,2	124
Verbano-C.-O.	1.832	8,0	115
Vercelli	1.354	-0,2	82
Verona	10.183	7,3	110
Vibo Valentia	961	10,9	59
Vicenza	7.455	3,7	86
Viterbo	3.128	2,8	98
ITALIA	542.480	4,9	90

Nota: dati non disponibili a livello di dettaglio comunale per le province di Bolzano, Trento, Trieste e Gorizia

Fonte: elaborazione su dati Omi, Istat

INTERVISTA
Gianni Guerrieri
Omi-agenzia Entrate

«Lavoriamo per pubblicar i dati su singo transazioni»

«I cicli immobiliari normalm sono anticipati dai capoluog poi arriva l'onda lunga dei c minori, con un ritardo di tre mesi. Ma in questo momento mercato tutto è considerato p bile». Dal proprio angolo pri giato, fotografa così la situaz Gianni Guerrieri, direttore cen dell'Osservatorio mercato im biliare (Omi) e servizi estim dell'agenzia delle Entrate.

Perché tutto è possibile?

Nei primi tre mesi 2018 c'è s continuità nella ripresa delle c pravendite, mentre per i prez una stabilizzazione in corso. A ne grandi città come Roma e Fi ze mostrano un segno negativ volumi e il tasso di crescita è pi to nei Comuni non capoluogo giungendo l'incertezza sulla t ta della crescita economica ca mo che tutto è possibile. Preco zione per mantenere la ripr che le famiglie abbiano un zonte di tranquillità per il fut

Dopo la pubblicazione dei a livello comunale e sulle loca ni, su cosa state lavorando?

L'impegno maggiore ora tua è il Testo unico bancario (ticolo 120-sexiesdecies del 2 *ndr*), che impone all'Omi di f controllo statistico sul mercat sidenziale e inviare a Bankita comunicazioni per i controlli gilanza macro-prudenziale.

A che punto siamo?

Abbiamo rivisto i criteri co fino al 2016 estraevamo i dati archivi sulle compravendit cambiato il rapporto con Sogei prima ci forniva elaborazioni *database* da elaborare. Abbi aperto un tavolo di lavoro Bankitalia, definendo alcuni i catori semestrali. Ma ci sono fronti interessanti. Penso al porto tra acquisto della casa e zione, ma anche alle analis mutui, che possono rivelare menti inediti se si ragiona su "molecolare": ad esempio, ne muni meno dinamici sono m mutui a parità di compraven ma con un *loan to value* più a

Al di là dei report, spesso operatori interessano i dati si li sugli immobili "comparab

Ai valutatori, oltre al prezzo, s conoscere le caratteristiche dei Punto su cui possiamo far poco, ché noi abbiamo solo le super solo per case, negozi e uffici. N turo, quando in catasto sarà cos