

Evelina Marchesini

Il mercato delle case in Italia è tutt'altro che in crisi, con le compravendite che continuano a marciare a ritmo sostenuto e una previsione 2019 di ulteriore miglioramento.

Fin qui la buona notizia. L'altro lato della medaglia è che il nostro Paese, seppur in crescita in termini di transazioni, resta il fanalino di coda dei Big Five dell'immobiliare europeo e che i prezzi delle abitazioni ancora non salgono. La vera svolta, sul fronte delle quotazioni, ancora non si vede. E ancora: le città più performanti in termini di tenuta dei prezzi nel 2018 non sono solo Milano e Roma, ma anche Firenze, Venezia e due new entry come Rimini e Pisa.

A tracciare i contorni del complesso stato di salute dell'immobiliare italiano ed europeo è l'European Outlook 2019 di Scenari Immobiliari, che verrà reso noto al pubblico con l'apertura del Forum di Previsioni e Strategie venerdì 14 settembre a Santa Margherita Ligure - un appuntamento annuale giunto alla sua 26esima edizione, che segna il "ritorno al lavoro" post pausa estiva dei protagonisti dell'immobiliare - e che il Sole 24 Ore è in grado di anticipare.

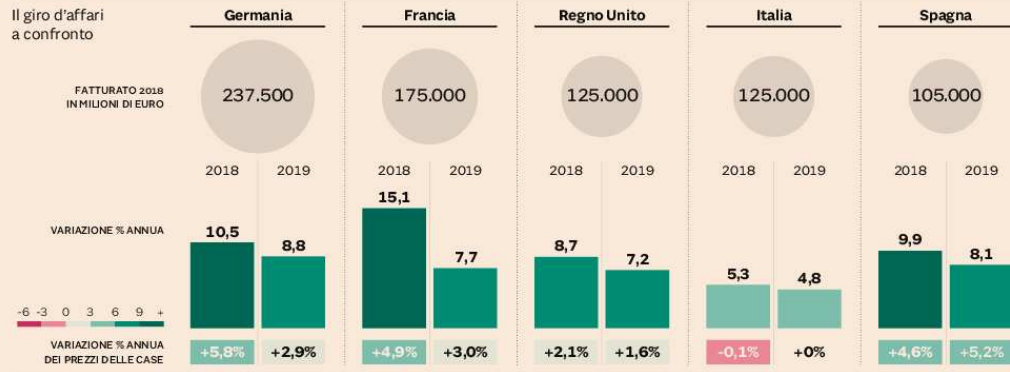
Fanalino di coda

In termini di fatturato del settore immobiliare il gap italiano con i competitor è sempre più ampio. «A partire dal 2014 l'Europa cresce del 29,2% e, rispetto al precedente picco positivo del 2007, del 10% - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Invece è ancora acerba la ripresa dell'Italia, che rispetto al 2014 incrementa il volume del fatturato del 21,2%, ma rimane in calo rispetto al 2007 del 3% circa, ancora fragile sul fronte dei prezzi medi nominali». Focalizzandosi sul settore residenziale, è la Francia a guidare la classifica dell'aumento del fatturato immobiliare con il +15,1% nel 2018, un vero exploit che porta peraltro Parigi a livelli dei prezzi medi ormai praticamente inabborracciabili dalle famiglie in cerca di casa nella capitale francese.

Le previsioni del 2019 sono di un ulteriore +7,7% del fatturato, mentre i prezzi delle case sono aumentati in media del 4,9% nel 2018 e si prevedono in crescita del 3% nel 2019. Segue a ruota la Germania, con un fatturato 2018 in crescita del 10,5%, una stima per l'anno prossimo dell'8,8% e una crescita dei prezzi residenziali del 5,8% nel 2018

La ripresa del settore immobiliare in Europa

Il giro d'affari a confronto



Nota: i dati 2018 sono stime a fine anno, quelli 2019 sono previsioni. Fonte: Scenari Immobiliari - Outlook 2019

Forum Scenari Immobiliari. L'outlook europeo che sarà presentato venerdì evidenzia un +5,3% di fatturato residenziale contro +15% di Parigi e +10% di Berlino e Madrid

Il mattone cresce in Italia, corre in Francia e Germania

(dopo il +8,8% nel 2017) e del 2,9% nel 2019. Molto bene anche la Spagna, dove il fatturato 2018 cresce del 9,9% (dopo il +11,6% del 2017) e la stima 2019 è di un ulteriore +8,1%, con prezzi delle abitazioni cresciuti del 5,3% nel 2017, del 4,6% quest'anno e del 5,2% stimato per l'anno prossimo, guidando così la futura ascesa delle quotazioni europee.

L'Italia, pur con dati positivi, è la meno veloce: il fatturato immobiliare 2018 cresce del 5,3%, quello 2019 è stimato in un +4,8%, ma i prezzi delle case languono: -0,2% nel 2017, -0,1% in termini di previsione a fine 2018, in stabilità assoluta nel 2019.

Le ragioni del ritardo

Perché il nostro Paese non segue la ripresa europea nel residenziale? «Innanzitutto l'80% del mercato è un mercato di miglioramento abitativo,

ma se le famiglie non trovano una casa di buona qualità non comprano - spiega Breglia -. E quello che comprano, non essendoci praticamente nuovo sviluppo in Italia, è di bassa qualità e subisce uno sconto importante, così che i prezzi non risalgono». Le case nuove, escludendo Milano, in tutte le città sono praticamente scomparse.

«Ci sono iniziative che sono rimaste ferme dalla crisi, cioè da 10 anni, e oggi sono case invendibili, non finite o con costruttori falliti - continua Breglia -. Oggi abbiamo tutti i detriti della crisi». Poi pesa l'incertezza di fondo del mercato. «Mentre gli altri mercati europei hanno una grande spinta positiva che sostiene l'immobiliare, in Italia abbiamo avuto a che fare con la tassazione che è aumentata e i cambi di Governo - continua Breglia - a cui si aggiunge

La leadership di Milano

Variazione % annuale dei prezzi medi nominali delle case

LE PRIME CINQUE

- Milano +1,2%
- Firenze +0,8%
- Roma +0,6%
- Venezia +0,4%
- Rimini +0,3%

LE ULTIME CINQUE

- Teramo -3,4%
- Benevento -3,5%
- Campobasso -3,6%
- Catanzaro -3,8%
- Crotone -4,1%

Fonte: Scenari Immobiliari - Outlook 2019

l'incertezza su questioni fondamentali, come l'occupazione lavorativa dei figli, l'età esatta della pensione, la tassazione, che sull'immobiliare residenziale persiste a livelli elevati».

Le prospettive

Fine della festa? Intanto gli altri mercati sono cresciuti talmente tanto che già si parla di soglia-bolla per città come Parigi, Berlino, Francoforte e così via. Quindi l'Italia rischia non solo di non aver colto il ciclo positivo ma anche di subire le ripercussioni della fine dei cicli altrui senza riuscire a riprendersi?

«Temo di sì - conclude Breglia -. È come dire che la festa sta per finire e noi non siamo nemmeno entrati». Non perché non invitati, ma perché ci è mancato il vestito adatto per poter partecipare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA