

MERCATO A DUE FACCE

Immobiliare, in Italia ripresina delle vendite ma prezzi fermi al palo

Le transazioni sono ancora del 30% inferiori ai massimi e i prezzi continuano a scendere, seppur leggermente

Paola Dezza

Il mercato immobiliare italiano è una locomotiva che viaggia a vapore, mentre tutto intorno in Europa sfrecciano treni ad alta velocità.

Negli ultimi sette anni molte nazioni europee non solo si sono lasciate la crisi immobiliare alle spalle, ma hanno registrato anche rialzi dei prezzi delle abitazioni a due cifre. È il caso di città come Lisbona e Amsterdam.

Nel nostro Paese sono tornate a salire le compravendite di case, ma i prezzi sono fermi al palo. E il mercato ha un aspetto a macchia di leopardo, con alcune grandi città in cui la ripresa è stata, ed è, sostenuta e la provincia dove gli scambi stentano.

«Adesso in Europa ci si attende una decelerazione della crescita», dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. La festa volge alla fine e l'Italia non vi ha partecipato. «Nel nostro Paese le transazioni sono ancora del 30% inferiori ai massimi e i prezzi continuano a scendere, seppur leggermente», spiega. Prezzi che in media sono calati del 30-35% rispetto a inizio 2008, in una lenta discesa durata anni, mentre in alcune nazioni europee, come Spagna e Irlanda, un crollo violento è stato seguito da un altrettanto corposo rimbalzo.

Ci sono però segnali incoraggianti per l'imminente futuro, il mercato residenziale italiano sta trovando nuova vivacità dalla crescita delle locazioni, da segmenti come quello degli affitti brevi (un milione di case è sul mercato con questa formula) e da settori in pieno sviluppo, dalle case per studenti - nelle quali investono grandi gruppi internazionali come Hines

numero di compravendite pari a circa 572mila transazioni (+5,6%) per il 2018, in linea con le stime dell'agenzia delle Entrate, grazie alla tendenza positiva dell'ultimo mese. Anche se è rinviato al 2020 il raggiungimento di quota 600mila unità compravendute.

Nel 2019 continuerà la ripresa, lenta e contenuta, dei prezzi registrata dall'Osservatorio Nomisma pubblicato a novembre 2018 sulle 13 maggiori città italiane.

Secondo Nomisma in alcuni mercati principali il punto di svolta è già stato superato: Milano rappresenta la città anticipatrice dell'inversione del ciclo dei valori immobiliari, dal momento che già a partire dallo scorso anno ha registrato variazioni positive in media, sia per il segmento residenziale sia per quello commerciale. Tutti gli indicatori qui spingono a una ulteriore crescita del mercato, consistente e strutturale, con riflesso anche sulle costruzioni.

Per quanto concerne i prezzi delle abitazioni, nel 2019 anche Bologna e Firenze torneranno in territorio positivo (+0,2%), mentre nel 2020 si agguinceranno Venezia, Roma e Napoli, e Torino ma solo dal 2021. Le città del Sud e delle isole rimarranno invece in territorio negativo per tutto il triennio di previsione, unitamente a Genova e Padova nel Nord-Italia. Per Nomisma il bilancio generale dell'evoluzione dei prezzi nel mercato residenziale registrerà nel 2019 un calo medio dello 0,5%, nel 2020 si assisterà a una stabilizzazione dei valori (+0,1%), mentre a partire dal 2021 si registrerà un segno positivo leggermente più marcato (+0,5%).

Nomisma si aspetta che i prezzi salgano per le abitazioni nuove in tut-

Nomisma si aspetta che i valori salgano per le abitazioni nuove in tutte le zone cittadine, soprattutto nei centri

- a quelle per i lavoratori (meno importanti le residenze per anziani). Nuove nicchie, per ora, di mercato che stimolano l'investimento.

Una serie di fattori che invita a un cauto ottimismo per il 2019. Anche se ci sono ancora variabili che imbrigliano il mattone residenziale. Resta preponderante il timore di una stagnazione più consistente, mentre diventa meno temibile l'incognita relativa allo spread.

In questo inizio d'anno il quadro tratteggiato da Nomisma prevede un

te le zone cittadine, con aumenti più significativi nelle zone centrali (+1,85% nelle zone di pregio, +0,99% in centro) e più contenuti nelle altre zone (+0% in semicentro e +0,38% in periferia). Come più volte indicato dall'Istat, invece, l'usato vede quotazioni più lente a crescere: le attese sono per un aumento moderato nelle zone centrali (+0,18% nelle zone di pregio, +0,45% in centro), mentre risultano ancora in calo in semicentro (-1,47%) e periferia (-0,44%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I prezzi delle case

I prezzi medi di compravendita (euro/metro quadro) e le previsioni sui tre anni (variazioni percentuali annuali)

CITTÀ	MEDIA URBANA EURO/METRO QUADRO	VAR. % ANNUALI		
		2019	2020	2021
Bari	1.959	-1,5	-1,1	-0,7
Bologna	2.451	0,2	0,9	1,3
Cagliari	1.701	-1,5	-0,9	-0,6
Catania	1.420	-1,6	-1,1	-0,7
Firenze	2.795	0,2	0,9	1,3
Genova	1.791	-1,4	-0,7	-0,4
Milano	3.642	0,8	1,5	1,9
Napoli	2.191	-0,4	0,2	0,6
Padova	1.933	-1,1	-0,5	0,0
Palermo	1.423	-1,9	-1,2	-0,8
Roma	3.301	-0,5	0,2	0,8
Torino	1.944	-0,6	-0,1	0,2
Venezia	3.912	-0,1	0,4	0,7

Media	2.307		-0,5	0,1	0,5
--------------	--------------	--	-------------	------------	------------

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Nomisma