

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

08 Mar 2019

## Mercato casa/2. Breglia (Scenari Immobiliari): ecco le case che il mercato è disposto a comprare

Massimo Frontera

Posizionarsi su un'offerta di qualità per contrastare la scarsa propensione all'acquisto che caratterizza la condizione delle famiglie italiane, preoccupate dal futuro e con i soldi parcheggiati sul conto corrente. Nonostante lo sprint finale delle compravendite - che in base ai dati storici dell'Agenzia delle Entrate - si attesta su 578.647 unità nel 2018 - anche quest'anno, prevede Scenari Immobiliari, i prezzi resteranno piatti, con lievi incrementi solo per le nuove costruzioni oppure in generale localizzati nell'area di Milano. Il mercato di Milano, segnala **Mario Breglia**, presidente di Scenari Immobiliari, «sta andando alla grande ed è in pieno boom con le famiglie che comprano la casa e i prezzi che aumentano. In altre parti d'Italia, come Roma e Venezia, c'è una domanda di investimento turistico, per comprare alloggi da affittare a breve termine. Ma in generale, quello che manca è la spinta principale al cambio dell'abitazione. E poi c'è una scarsa propensione all'acquisto, perché le famiglie sono più povere e preferiscono tenere i soldi sul conto corrente pensando al futuro dei figli: magari si pensa di spendere i soldi per trovare un lavoro al figlio e non a comprare una casa».

### E chi invece si mette alla ricerca di una casa, cosa trova?

Chi si mette in moto e cerca di acquistare una casa, oggi trova un prodotto scadente dal punto di vista della localizzazione, della qualità e del prezzo. Se uno cambia casa, in genere cerca di migliorare, ma il mercato - che prevalentemente è costituito dall'usato - offre prodotti scadenti. Basta prendere un qualsiasi catalogo di un'agenzia immobiliare: in vendita ci sono case piccole, tenute male e in uno stato di manutenzione pietoso. Case da ristrutturare con costi di ristrutturazione molto alti.

### E il mercato del nuovo?

Chi propone il prodotto nuovo fatto bene lo vende subito. Per "nuovo" intendo anche la concezione dell'abitare, non la casa degli anni '60. Un appartamento nuovo è senza spazi sprecati, ha impianti di qualità, è luminoso, risparmia energia; e poi ha il terrazzo. Il terrazzo oggi è un *must*, un simbolo di qualità della vita. A Milano ci sono iniziative immobiliari di successo dove ci sono 30 metri di casa e 30 di terrazzo. È uno spazio molto richiesto anche perché il clima è cambiato. In questo senso il cambiamento climatico sta modificando la domanda.

### I prezzi aumenteranno quest'anno?

Noi prevediamo per il 2019 una crescita zero per i prezzi. L'Italia è l'unico paese dove i prezzi non crescono, mentre da altre parti crescono del 4%; al massimo crescono, di poco, i prezzi delle case nuove. Ma anche se - per ipotesi - i prezzi dovessero aumentare, l'offerta sarebbe ancora

più scadente, perché chi vede salire i prezzi mette subito in vendita la sua casa pensando che se il mercato cresce qualcuno sicuramente se la compra.

### **Quali sono le nicchie che vanno bene?**

Il superlusso è un mercato che è sempre andato bene. Non è un mercato di necessità: la gente vuole sempre una casa bella, e se tu non gliela fai non la compra. Questo principio però, non riesce a trasferirsi alla fascia più bassa del mercato. Se esce un nuovo modello di macchina la gente lo compra; ma oggi dov'è il nuovo modello di casa?

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved