

**Previsioni Nomisma.** Performance sopra la media per Verona e Modena

## Rallentano gli acquisti ma resiste la voglia di investire nel mattone

**Emiliano Sgambato**

**F**renata del Pil, indice di fiducia di consumatori e operatori immobiliari in discesa, più selettività (con ogni probabilità) nella concessione dei mutui, quotazioni ancora in calo. Lo scenario ricostruito da Nomisma per il 2019 non può non portare a conseguenze negative per un mercato residenziale che – nonostante la crescita delle compravendite registrata anche lo scorso anno – rimane sostanzialmente prigioniero delle sue stesse debolezze: da un lato una domanda abitativa molto dipendente dal credito e, dall'altro, il mancato rialzo dei prezzi proprio a dispetto dell'aumento degli scambi. Che sono comunque tornati a quota 578 mila, sui livelli degli anni 90, cioè prima del grande boom immobiliare. Sarà difficile salire ancora molto, soprattutto senza la componente d'investimento.

Le previsioni quindi stimano un brusco rallentamento del tasso di crescita delle transazioni: dal +6,5% certificato pochi giorni fa dall'Agenzia delle Entrate per il 2018 al +2,3% del 2019, per poi passare in terreno leggermente negativo nel 2020. Stagnazione confermata sul fronte quotazioni, con cali vicini all'1% (la stessa variazione già registrata nel 2018) e con il segno più ancora una volta posticipato in avanti, al 2021.

A livello territoriale, tra le 13 città intermedie analizzate in questa edi-

sti, convergenza tra prezzo richiesto e pagato, velocità di assorbimento dell'offerta eccetera) sopra la media. Al contrario, Messina e Perugia sono le città che risultano meno performanti. Lo "sconto" per le case usate registrato nelle 13 città campione sfiora ancora il 15%, dai massimi di Perugia e Taranto (17%) al 12% di Verona. Il tempo medio di permanenza su piazza è di 7,3 mesi (dai 5,8 di Trieste ai 9 di Messina).

L'Osservatorio dell'istituto bolognese sottolinea però anche l'«atipicità» dell'ultimo ciclo immobiliare – quello iniziato con il boom dei primi anni Duemila per poi attraversare la grande crisi, fino alla ripresa delle compravendite degli ultimi anni – dove sono «saltate» le classiche correlazioni tra Pil pro capite, tasso di occupazione e ciclo immobiliare. E un elemento anomalo che si è riscontrato da poco più di un anno a questa parte è la crescita della domanda (almeno quella potenziale) per investimento. Nell'indagine sulle famiglie 2018 le «manifestazioni di interesse» sono balzate al 15,4% (dal 6,1% del 2017). Nei 13 mercati intermedi, il 14,2% degli acquisti è per investimento (quasi 3 punti percentuali in più su base annua); da un picco del 18,3% di Parma all'8,6% di Bergamo. «Sappiamo che l'impulso che arriverà da tale componente – si legge nell'Osservatorio – sarà decisivo per accelerare il ritorno in territorio positivo dei prezzi, non tanto per la dimensione quan-

zione dell'Osservatorio Nomisma, si distinguono Verona e Modena con un indice di performance (sintesi tra indicatori riguardanti numero di acqui-

titativa della domanda, quanto piuttosto per la capacità di spesa di una parte di essa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA