

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

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

01 Mag 2019

Immobiliare, fermi i prezzi delle case (salvo Milano) ma la il mercato si sposta sulla qualità

Massimo Frontera

Le compravendite continuano ad aumentare, i prezzi continuano a restare fermi e il mercato si sposta progressivamente verso un prodotto con caratteristiche di più elevata efficienza energetica. Questi, in estrema sintesi, i trend che emergono dal report immobiliare Fiaip realizzato in collaborazione con Enea e I-Com e presentato ieri a Roma. Il rapporto sull'andamento del mercato abitativo nel corso del 2018 mette in evidenza una sensibile crescita degli scambi, pari a +6,6% sul 2017, con una accelerazione in particolare negli ultimi sei mesi dell'anno. L'aumento delle compravendite è stato però accompagnato da un calo medio dei listini residenziali, che Fiaip ha indicato in un -2,52%. Nel corso del 2018 il calo ha riguardato anche i listini degli uffici (-4,67%), dei negozi (-4,18%) e dei capannoni (-5,35%). L'unica città in controtendenza è Milano, che il rapporto definisce «un'isola felice», dove i prezzi sono mediamente cresciuti del 6,2%, trainati dalle rigenerazioni urbane.

Nel 2019, prevede il presidente nazionale Fiaip Gian Battista Baccarini, si realizzerà una stabilizzazione dei prezzi delle abitazioni mentre per gli scambi si prevede un'ulteriore crescita del 2% circa, raggiungendo le 600mila compravendite alla fine di quest'anno. Per quanto riguarda il 2020 i rappresentanti della Federazione degli agenti immobiliari non si sbilanciano, a causa delle variabili in gioco, limitandosi ad azzardare una ripresa dei listini solo al verificarsi di alcune condizioni, come l'accessibilità e sostenibilità dei mutui bancari. Secondo la federazione degli intermediari immobiliari è anche necessario accompagnare il trend positivo delle locazioni brevi che si sono in aumento nelle città d'arte e che rispondono a una domanda di acquisto per investimento.

Nel corso del 2018 il rapporto mette in evidenza anche la tendenza ad acquistare abitazioni di maggiore qualità sotto il profilo energetico, in particolare quelli in classe energetica A+, A e B, anche se gli immobili meno efficienti (compresi nelle classi tra D e G) rappresentano l'80% del compravendite (erano oltre il 90% nel 2017). Nel settore delle residenze di pregio, le compravendite di case efficienti è passata dal 22% nel 2017 al 28% nel 2018. In crescita anche il segmento degli immobili ristrutturati, passati dal 10% del mercato nel 2017 al 22% nel 2018. Il picco massimo di vendite di immobili più performanti ha riguardato gli immobili nuovi, passati dal 40% nel 2017 al 77% del mercato nel 2018.

Secondo il presidente dell'Enea, Federico Testa, la diffusione degli interventi di miglioramento dell'abitazione sotto il profilo energetico sta per "aggredire" anche il settore dei condomini. «Abbiamo segnali che il mercato sta partendo», ha detto Testa, aggiungendo che «siamo in una fase estremamente delicata in cui c'è il rischio che una modifica delle regole, anche migliorativa,

potrebbe essere percepita come una discontinuità normativa, con la conseguenza di fermare gli investimenti». Testa ha inoltre annunciato iniziative anche sul fronte dell'efficientamento degli immobili pubblici. «Entro una ventina di giorni - ha detto - lanceremo, insieme al Gse, un servizio di consulenza rivolto ai Comuni italiani per l'efficienza e la messa in sicurezza di tutto il patrimonio immobiliare pubblico».

IL RAPPORTO IMMOBILIARE FIAIP

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