

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Edilizia e Territorio

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

24 Mag 2019

## Casa: compravendite in crescita per il quinto anno consecutivo, prezzi fermi

M.Fr.

Il mercato immobiliare residenziale in Italia è cresciuto nel 2018 per il quinto anno consecutivo con un rialzo del 6,5% rispetto all'anno precedente, per un totale di quasi 578.647 transazioni (il dato più alto dal 2010) e un fatturato di oltre 94 miliardi. Le famiglie hanno acquistato circa 282.199 abitazioni con un mutuo ipotecario (+8,8% sul 2017), per un totale di 25,7 miliardi di euro erogati dalle banche. In media il capitale erogato ha pesato per il 71% sull'acquisto. Sono i principali numeri contenuti nel rapporto sul mercato immobiliare residenziale in Italia nel 2018 a cura dell'Agenzia delle Entrate, presentato ieri a Roma e realizzato con l'Abi. Il trend di crescita degli scambi delle case, prevede Gianni Guerrieri, direttore dell'Osservatorio immobiliare delle Entrate, «a giugno si registrerà probabilmente una situazione ancora positiva».

Tutta un'altra musica per i listini. Non solo i prezzi non sono cresciuti ma hanno proseguito il trend di calo. Una tendenza che è iniziata nel 2012 e prosegue ancora nel 2018. «In effetti - osserva il rapporto - tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi. Nel resto d'Europa i prezzi delle abitazioni sono invece in crescita a partire dal 2014». In compenso, la discesa dei prezzi «è sicuramente una delle cause della stessa ripresa delle quantità scambiate, assieme al livello assai basso dei tassi sui mutui e alle condizioni di miglioramento della situazione economica, occupazionale e dei redditi rispetto al biennio 2012-2013».

Ma se i listini continuano a restare depressi non va bene. I prezzi del mercato immobiliare residenziale italiano «sono ancora sotto i livelli del 2005 e possiamo parlare per questi anni di una crisi strisciante mentre in Spagna c'è stato un crollo», osserva Giorgio Gobbi, capo del servizio stabilità finanziaria della Banca d'Italia. Secondo Gobbi, «un mercato immobiliare depresso a lungo non aiuta le banche a cedere i crediti deteriorati e non aiuta a fare i ricavi sui mutui e le transazioni immobiliari».

La situazione dei mercati territoriali vede L'Emilia Romagna con il maggior incremento del numero di compravendite di abitazioni, con quasi 52 mila scambi e una crescita dell'11,3%. Seguono le Marche (+10,2%) e il Veneto (+10%). L'unica a mostrare il segno meno è la Basilicata, che perde il 5,9%. Tra le grandi città, invece, spicca Bologna (+10,5%), seguita da Palermo (+7,7%), Napoli (+5,9%) e Torino (+4,3%). Bene anche Roma (+3%), Milano (+3,4%), Genova (+3,6%) e Firenze (+3,9%).

e locazioni - Nel 2018 il numero di abitazioni locate è stato pari a 1.377.364, lo 0,3% in più rispetto allo scorso anno. Il canone annuo medio pagato per la casa è stato nel 2018 pari a circa 67 €/mq. Si conferma nel 2018 un canone medio annuo più elevato nei contratti di locazione

agevolati per studenti (76,4 €/mq), quello più basso nei contratti ordinari di lungo periodo (65,2 €/mq).

IL RAPPORTO IMMOBILIARE RESIDENZIALE 2018

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