

Casa, compravendite in frenata Soffrono anche Roma e Milano

SCENARI IMMOBILIARI

Nel secondo trimestre +3,9% contro il +8,8% dei primi tre mesi del 2019

Cinque delle otto maggiori città virano in negativo

Paola Dezza

Si comprano ancora case in misura superiore allo scorso anno, ma sono le prospettive ad avere cambiato angolazione. Dopo un primo trimestre 2019 che si può definire effervescente con transazioni nel settore residenziale in crescita dell'8,8% rispetto ai 12 mesi precedenti, nel periodo che va da aprile a giugno la crescita delle compravendite è risultata più contenuta. Penalizzata ancora una volta dalla congiuntura economica, ma influenzata forse anche dal rallentamento in tutta Europa del ciclo immobiliare positivo. Le prime avvisaglie partite qualche mese fa impongono quindi una maggiore cautela.

In attesa di capire quale sarà l'evoluzione delle dinamiche di mercato, l'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate registra un aumento delle vendite di case nel secondo trimestre che si è assestato a quota +3,9% su un anno prima. Nel periodo il volume scambiato riguarda 159.619 abitazioni (153.693 un anno prima). A fare la parte del leone ancora una volta la macroarea del Nord ovest dove si sono registrate 55.534 transazioni.

Allargando lo sguardo, le compravendite di abitazioni proseguono in una crescita che, anche se in decelerazione, non si arresta dal 2014. Nel dettaglio la ripresa è iniziata nel corso del primo trimestre del 2014 e si mantiene positiva dopo 22 trimestri. Ma se negli anni passati i capoluoghi sono stati la locomotiva della ripresa, il rallentamento che hanno subito nel secondo trimestre mette in allarme. I comuni capoluogo nel periodo analizzato hanno messo a segno un tasso di crescita dimezzato rispetto ai comuni non capoluogo

(rispettivamente +4,7% e +2,3%), mentre i comuni capoluogo del Centro e del Sud hanno registrato un calo delle transazioni, rispettivamente del -0,2% e del -0,7%.

Anche tra le grandi città ci sono centri in decisa frenata. A Napoli, Torino, Palermo, Genova e Firenze si sono comperate meno case rispetto a un anno prima. Roma e Milano (con transazioni rispettivamente pari a 8.769 e 7.080 unità) hanno incrementato i volumi di compravendita con tassi rispettivamente del 2,7% e del 6,1%, ma è Bologna ad avere avuto il tasso di espansione più elevato (+11,9%), dopo avere messo a segno un rialzo del 12,9% già nei primi tre mesi dell'anno. Roma e Milano avevano registrato a inizio anno incrementi a due cifre, rispettivamente dell'11,9% e dell'11,3%.

«Da sempre i capoluoghi sono stati anticipatori della tendenza - spiega Gianni Guerrieri, responsabile dell'osservatorio -. Questo significa che le prospettive per la fine dell'anno sono meno rosee di quanto atteso alla fine dei primi tre mesi. A destare preoccupazione è anche l'entità della decelerazione delle otto maggiori città: dal +8,2% del primo trimestre si è passati a un esiguo +1,8%».

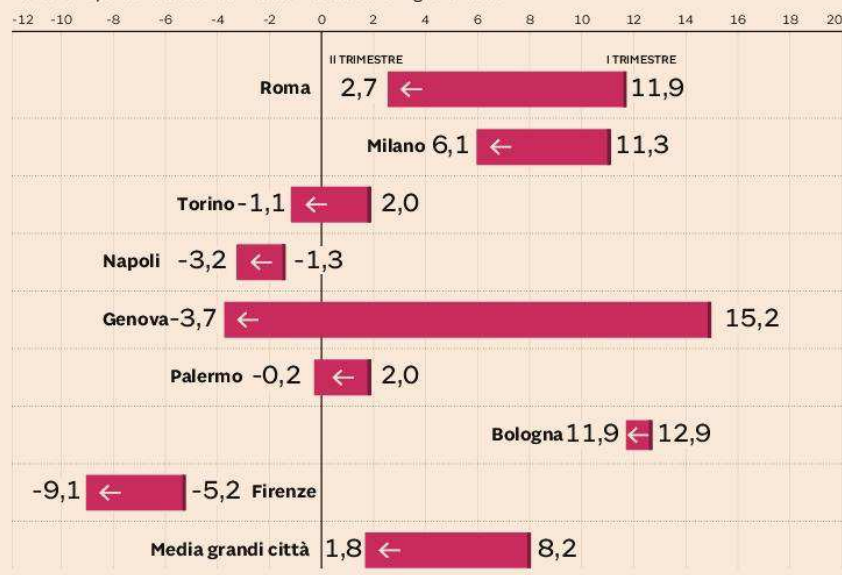
Guardando sempre agli otto maggiori centri il rapporto sottolinea l'aumento più consistente delle vendite per appartamenti di piccole dimensioni, fino a 50 metri quadrati. Segnale che da un lato riprendono gli acquisti per investimento, perché questa è la tipologia abitativa più facile da affittare, ma anche che in alcuni casi i prezzi non consentono di puntare a case più grandi. Secondo gli esperti di mercato ci avviamo comunque verso una stabilizzazione delle quotazioni immobiliari.

Le prospettive negative di una possibile inversione del ciclo indotta dal rallentamento dei capoluoghi sembrano quindi essere scongiurate proprio dai prezzi e dal livello dei tassi di interesse sui mutui che rimane storicamente basso. I prossimi mesi saranno decisivi per capire quale strada imboccherà il mercato, assoggettato alle scelte delle famiglie che necessariamente devono tenere conto di un orizzonte di lungo periodo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bologna è la città dove il mercato immobiliare è più in salute

Variazione percentuale tendenziale annua abitazioni grandi città



Fonte: Omi-Agenzia entrate

NUOVA HOLDING

Al via la joint venture tra Stilo Immobiliare e Orion

Stilo Immobiliare Finanziaria, holding delle attività immobiliari di Antonio Percassi, e Orion European Real Estate Fund V annunciano il perfezionamento dell'accordo di joint venture, che prevede la creazione di una nuova holding alla quale sono stati apportati gli asset immobiliari del Torino Outlet Village, Sicilia Outlet Village, Roma Outlet Village e la parte del recente ampliamento di Oriocenter che comprende gli spazi relativi al cinema multisala e alla nuova food court.

La nuova holding sarà controllata da Orion European Real Estate Fund V e Stilo Immobiliare Finanziaria ne deterrà una rilevante quota di minoranza. Stilo Immobiliare, attraverso la sua

controllata Arcus Real Estate, continuerà ad occuparsi della gestione, commercializzazione e realizzazione degli ulteriori sviluppi degli asset.

L'operazione segna l'avvio di una partnership strategica tra due importanti operatori del settore, i quali metteranno a fattor comune le reciproche competenze con l'obiettivo di sviluppare ulteriori importanti iniziative nel settore immobiliare retail.

Il valore degli asset oggetto della joint venture ammonta a circa € 500 milioni, per una superficie commerciale affittata complessiva di circa 65 mila mq di Gla e di ulteriori 50 mila mq di Gla che saranno realizzati nell'arco dei prossimi due anni.

Il Sicilia Outlet Village, aperto nel 2010 e ubicato in provincia di Enna, è dotato di una superficie di 30.000 mq di Gla, con 140 store di prestigiosi marchi italiani e internazionali; il Torino Outlet Village, inaugurato nel 2017 a Settimo Torinese nelle immediate vicinanze di Torino, ha una superficie di 20 mila mq di Gla con 90 negozi dei migliori brand; il Roma Outlet Village (ex Soratte Outlet) situato nel comune di Sant'Oreste in provincia di Roma, sarà sviluppato su una superficie di 30.000 mq di Gla. La parte dell'ampliamento dell'Oriocenter che comprende il nuovo multiplex e la nuova food court ha una superficie di 15 mila mq di Gla.

© RIPRODUZIONE RISERVATA