

DOSSIER CASA

I DATI DEL SECONDO TRIMESTRE

Mattoni, gli scambi crescono ma sempre a velocità ridotta

ALESSANDRO PALMESINO

Le compravendite immobiliari ripartono, ma senza entusiasmo. I dati del secondo trimestre del 2018 riportati dall'Agenzia delle Entrate mostrano, a livello nazionale, una crescita media degli scambi del 5,6%, in aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Con Genova che torna in positivo (dopo un calo registrato nel confronto sul primo trimestre) con un +3,7%, mentre Torino conferma il buon trend, dal +3,9 al +4%.

L'Agenzia delle Entrate commenta il dato ricordando che il dato «mostra un mercato in recupero ininterrotto dal 2014 che ha quasi del tutto riassorbito le pesanti perdite del 2012», ma è una crescita trainata ancora soprattutto dai piccoli comuni e dalle aree nazionali finora rimaste più «indietro» rispetto alla ripresa. E comunque dietro al trend degli acquisti c'è una verità amara, quella della sostanziale paralisi dei prezzi.

Da almeno due anni si parla di un ritorno al rialzo, ma a parte situazioni assolutamente particolari (e il caso di Milano) anche per il 2018 la media dei valori sarà con il segno rosso,

seppur di poco.

Solo il capoluogo milanese continua a macinare in modo deciso non solo compravendite ma anche valore. «È un fatto che non ci lascia tranquilli - spiega Eugenio Segalerba, vicepresidente nazionale della Fiaip, la Federazione degli agenti immobiliari - è chiaro il controllo tra le singole situazioni territoriali. A Milano l'ordine degli Architetti ha recentemente fatto uno studio che prevede un aumento della popolazione di 300 mila unità in 12 anni, soprattutto giovani con professioni redditizie. C'è una domanda forte, la riqualificazione di alcune aree cittadine - in particolare l'expo dove fondi internazionali stanno facendo investimenti da miliardi di euro l'anno - fa da traino a scambi importanti. Altrove, c'è poco, anche in grandi centri come Roma o Torino le condizioni sono ben diverse. Preoccupa che non arrivi mai il fantomatico «rimbalzo» dei prezzi. Teniamo conto che mercati immobiliari di Paesi vicini a noi come Francia, Spagna e Portogallo invece stanno vedendo, e non da ieri, un deciso aumento dei valori: a Parigi hanno addirittura

cominciato a temere una «bolla» immobiliare e preso iniziative per calmierare i prezzi».

Un altro fenomeno che può rappresentare un potenziale campanello d'allarme è quello legato alle superfici compravendute. La tendenza sempre più consolidata all'acquisto di case più grandi denota una debolezza di sistema. Soprattutto a Genova, ma non solo, c'è una rinnovata corsa ad accaparrarsi immobili anche fino ai 140 metri quadrati. «Questo perché proporzionalmente, il prezzo a metro è ben più basso - spiega Segalerba - ma questo denota da un lato la scarsa valorizzazione del patrimonio immobiliare e dall'altra una domanda che seppur attiva, resta debole rispetto all'offerta».

I timori sono legati, come sempre, alle condizioni congiunturali: «In mancanza di un quadro economico non dico da boom ma almeno solidamente positivo, e con una cornice normativa sempre incerta, è evidente che non si favorisce l'investimento sull'immobile. E se è vero che finora i mutui sono stati facilmente accessibili da gran parte della popolazione, con la chiusura, a fine anno, del

Quantitative easing della Bce nulla esclude che le banche stringano i cordoni, forse anche con un aumento dei tassi che renderebbe più difficile l'accesso al credito. Infine - conclude Segalerba - anche i giovani italiani sono sempre meno propensi a «metter su casa» come si faceva una volta, preferendo soluzioni di affitto o di coabitazione «social» che vanno sempre più di moda e di cui non si possono ancora valutare gli effetti».

Un'ultima considerazione allarmante è quella su Genova dopo il crollo del ponte Morandi: «Un'intera fetta della città, che già scontava un grave problema di degrado socio economico, ora è in ginocchio. Oltre al lutto e al terribile danno economico, se non si correrà subito ai ripari, sarà disastrosa anche sul fronte del mercato immobiliare del Ponente e della Valpolcevera». —

© BY NC ND AL CUNE D RITTI RISERVATI

Genova torna in positivo, però sono i piccoli centri a fare da traino. Boom delle case grandi

Solo a Milano si continuano a registrare dati positivi sia sulle compravendite sia sul fronte del valore



Peso:29%

Compravendite immobiliari nel mercato residenziale dati del II trimestre 2018 grandi città

Fonte: Agenzia delle Entrate



II 2018 DISTRIBUZIONE %IONE % COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI, PER CLASSI DIMENSIONALI

Città	fino a 50m ²	n ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	9,0%	%	39,8%	28,7%	13,0%	9,5%	100%
Milano	20,8%	%	42,0%	20,9%	8,9%	7,4%	100%
Torino	13,6%	%	45,8%	24,2%	8,6%	7,8%	100%
Napoli	15,9%	%	27,8%	28,3%	17,3%	10,7%	100%
Genova	5,0%	%	38,6%	34,1%	12,7%	9,7%	100%
Palermo	9,1%	%	21,8%	28,6%	23,8%	16,8%	100%
Bologna	14,4%	%	38,4%	28,8%	9,6%	8,9%	100%
Firenze	9,9%	%	36,8%	28,4%	13,7%	11,2%	100%
Totale	13,1%	%	38,9%	26,6%	12,1%	9,3%	100%

VARIAZIONE % COMPRAVENDITE II 18 / II 17 ABITAZIONI, PER CLASSI DIMENSIONALI

Città	fino a 50m ²	n ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Roma	-5,6%	%	-3,3%	0,5%	3,7%	5,5%	-0,8%
Milano	21,2%	%	1,3%	-1,3%	1,0%	2,7%	4,4%
Torino	8,9%	%	2,5%	6,6%	-5,9%	9,0%	4,0%
Napoli	14,2%	%	1,6%	-0,5%	0,2%	3,0%	2,7%
Genova	-12,3%	%	2,5%	8,2%	7,3%	9,3%	4,7%
Palermo	-9,0%	%	-4,2%	15,1%	10,8%	0,1%	4,4%
Bologna	28,9%	%	-7,8%	5,4%	1,6%	14,7%	2,8%
Firenze	-8,7%	%	12,4%	0,7%	1,1%	10,4%	4,7%
Totale	8,8%	%	-0,2%	2,5%	2,5%	5,6%	2,5%

COMPRAVENDITE E VARIAZIONE % TNE % TENDENZIALE ANNUA ABITAZIONI

Città	Compravendite II 2017	Compravendite III 2017	Cendite 17	Compravendite IV 2017	Compravendite I 2018	Compravendite II 2018	Var % compravendite I 18 / II 17	Var % compravendite II 18 / II 17
Roma	8.602	6.913	13	8.404	7.077	8.535	-1,9%	-0,8%
Milano	6.395	5.403	73	6.461	5.496	6.674	0,9%	4,4%
Torino	3.595	2.758	58	3.611	3.095	3.738	3,9%	4,0%
Napoli	2.082	1.497	97	1.916	1.855	2.138	11,8%	2,7%
Genova	1.841	1.453	53	1.861	1.634	1.928	-3,0%	4,7%
Palermo	1.418	1.156	56	1.230	1.328	1.481	1,7%	4,4%
Bologna	1.521	1.144	44	1.395	1.232	1.564	-2,7%	2,8%
Firenze	1.396	1.149	49	1.381	1.224	1.462	-1,1%	4,7%
Totale	26.849	21.472	72	26.258	22.939	27.520	0,7%	2,5%

Peso:29%