

# In Italia crescono le vendite ma non i prezzi delle case

In un panorama europeo positivo per il settore residenziale l'Italia resta un mercato "acerbo". Secondo l'outlook di Scenari Immobiliari che verrà presentato a Santa Margherita Ligure venerdì e sabato, il quadro del nostro Paese evidenzia una situazione di ripresa per le compravendite residenziali, ma un futuro stabile per i prezzi del metro quadrato. Il mattone residenziale, superata la crisi, non riesce ancora a imboccare la strada della crescita delle quotazioni, intrapresa invece da altri Paesi come Spagna, Francia, Germania e Regno Unito.

I motivi alla base dell'"impasse" sono la mancanza di sviluppo di

nuove abitazioni; gli italiani tendono a comprare case esistenti sul mercato, spesso di bassa qualità, ancora a sconto. A pesare è anche l'incertezza che aleggia sul Paese e che coinvolge diversi ambiti, non solo per la situazione politica ma anche sul fronte dell'occupazione e della ripresa economica. Intanto, in alcuni Paesi europei la crescita dei prezzi si sta affievolendo.

**Marchesini** a pag. 11

## L'ANTICIPAZIONE

Il mercato resta più debole rispetto a Spagna, Francia, Germania e Regno Unito

### Il confronto a cinque

Previsioni variazione annua dei prezzi delle case. In %

|             | 2018 | 2019 |
|-------------|------|------|
| Spagna      | +4,6 | +5,2 |
| Francia     | +4,9 | +3,0 |
| Germania    | +5,8 | +2,9 |
| Regno Unito | +2,1 | +1,6 |
| Italia      | -0,1 | +0   |

Fonte: Scenari Immobiliari - Outlook 2019

# .casa



Peso: 1-7%, 11-32%

# Il mattone cresce in Italia, corre in Francia e Germania

**Evelina Marchesini**

Il mercato delle case in Italia è tutt'altro che in crisi, con le compravendite che continuano a marciare a ritmo sostenuto e una previsione 2019 di ulteriore miglioramento.

Fin qui la buona notizia. L'altro lato della medaglia è che il nostro Paese, seppur in crescita in termini di transazioni, resta il fanalino di coda dei Big Five dell'immobiliare europeo e che i prezzi delle abitazioni ancora non salgono. La vera svolta, sul fronte delle quotazioni, ancora non si vede. E ancora: le città più performanti in termini di tenuta dei prezzi nel 2018 non sono solo Milano e Roma, ma anche Firenze, Venezia e due new entry come Rimini e Pisa.

A tracciare i contorni del complesso stato di salute dell'immobiliare italiano ed europeo è l'European Outlook 2019 di Scenari Immobiliari, che verrà reso noto al pubblico con l'apertura del Forum di Previsioni e Strategie venerdì 14 settembre a Santa Margherita Ligure – un appuntamento annuale giunto alla sua 26esima edizione, che segna il "ritorno al lavoro" post pausa estiva dei protagonisti dell'immobiliare – e che il Sole 24 Ore è in grado di anticipare.

## Fanalino di coda

In termini di fatturato del settore immobiliare il gap italiano con i competitor è sempre più ampio. «A partire dal 2014 l'Europa cresce del 29,2% e, rispetto al precedente picco positivo del 2007, del 10% – spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari –. Invece è ancora acerba la ripresa dell'Italia, che rispetto al 2014 incrementa il volume del fatturato del 21,2%, ma rimane in calo rispetto al 2007 del 3% circa, ancora fragile sul fronte dei prezzi medi

nominali». Focalizzandoci sul settore residenziale, è la Francia a guidare la classifica dell'aumento del fatturato immobiliare con il +15,1% nel 2018, un vero exploit che porta peraltro Parigi a livelli dei prezzi medi ormai praticamente inabborribili dalle famiglie in cerca di casa nella capitale francese.

Le previsioni del 2019 sono di un ulteriore +7,7% del fatturato, mentre i prezzi delle case sono aumentati in media del 4,9% nel 2018 e si prevedono in crescita del 3% nel 2019. Segue a ruota la Germania, con un fatturato 2018 in crescita del 10,5%, una stima per l'anno prossimo dell'8,8% e una crescita dei prezzi residenziali del 5,8% nel 2018 (dopo il +8,8% nel 2017) e del 2,9% nel 2019. Molto bene anche la Spagna, dove il fatturato 2018 cresce del 9,9% (dopo il +11,6% del 2017) e la stima 2019 è di un ulteriore +8,1%, con prezzi delle abitazioni cresciuti del 5,3% nel 2017, del 4,6% quest'anno e del 5,2% stimato per l'anno prossimo, guidando così la futura ascesa delle quotazioni europee.

L'Italia, pur con dati positivi, è la meno veloce: il fatturato immobiliare 2018 cresce del 5,3%, quello 2019 è stimato in un +4,8%, ma i prezzi delle case languono: -0,2% nel 2017, -0,1% in termini di previsione a fine 2018, in stabilità assoluta nel 2019.

## Le ragioni del ritardo

Perché il nostro Paese non segue la ripresa europea nel residenziale? «Innanzitutto l'80% del mercato è un mercato di miglioramento abitativo, ma se le famiglie non trovano una casa di buona qualità non comprano – spiega Breglia –. E quello che comprano, non essendoci praticamente nuovo sviluppo in Italia, è di bassa qualità e subisce uno sconto impor-

tante, così che i prezzi non risalgono». Le case nuove, escludendo Milano, in tutte le città sono praticamente scomparse.

«Ci sono iniziative che sono rimaste ferme dalla crisi, cioè da 10 anni, e oggi sono case invendibili, non finite o con costruttori falliti – continua Breglia –. Oggi abbiamo tutti i detriti della crisi». Poi pesa l'incertezza di fondo del mercato. «Mentre gli altri mercati europei hanno una grande spinta positiva che sostiene l'immobiliare, in Italia abbiamo avuto a che fare con la tassazione che è aumentata e i cambi di Governo – continua Breglia – a cui si aggiunge l'incertezza su questioni fondamentali, come l'occupazione lavorativa dei figli, l'età esatta della pensione, la tassazione, che sull'immobiliare residenziale persiste a livelli elevati».

## Le prospettive

Fine della festa? Intanto gli altri mercati sono cresciuti talmente tanto che già si parla di soglia-bolla per città come Parigi, Berlino, Francoforte e così via. Quindi l'Italia rischia non solo di non aver colto il ciclo positivo ma anche di subire le ripercussioni della fine dei cicli altrui senza riuscire a riprendersi?

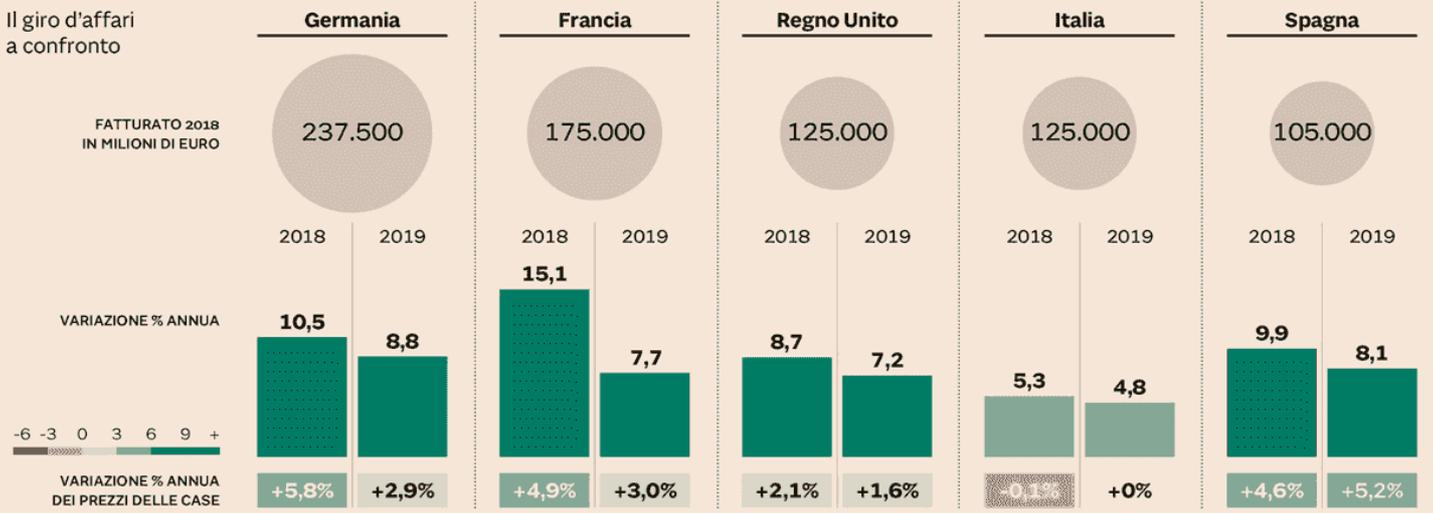
«Temo di sì – conclude Breglia –. È come dire che la festa sta per finire e noi non siamo nemmeno entrati». Non perché non invitati, ma perché ci è mancato il vestito adatto per poter partecipare.



Peso: 1-7%, 11-32%

### La ripresa del settore immobiliare in Europa

Il giro d'affari a confronto



Nota: i dati 2018 sono stime a fine anno, quelli 2019 sono previsioni. Fonte: Scenari Immobiliari - Outlook 2019

**Forum Scenari Immobiliari.** L'outlook europeo che sarà presentato venerdì evidenzia un +5,3% di fatturato residenziale contro +15% di Parigi e +10% di Berlino e Madrid

### La leadership di Milano

Variazione % annuale dei prezzi medi nominali delle case

#### LE PRIME CINQUE

|         |       |
|---------|-------|
| Milano  | +1,2% |
| Firenze | +0,8% |
| Roma    | +0,6% |
| Venezia | +0,4% |
| Rimini  | +0,3% |

#### LE ULTIME CINQUE

|            |       |
|------------|-------|
| Teramo     | -3,4% |
| Benevento  | -3,5% |
| Campobasso | -3,6% |
| Catanzaro  | -3,8% |
| Crotone    | -4,1% |

Fonte: Scenari Immobiliari - Outlook 2019



Peso: 1-7%, 11-32%