

ATTUALITÀ

L'anomalo andamento del mercato immobiliare: il mattone non è più un investimento sicuro

In mille Comuni non si vende neanche una casa

Da Nord a Sud nel 2017 zero transazioni in molte province. La ripresa è trainata solo da Milano, Firenze e Bologna

ANTONIO SPAMPINATO

La ripresa del mercato immobiliare c'è. Ma se ne sono accorti in pochi. Questo perché ha caratteristiche diverse, anche molto, rispetto a quelle che il mattone ci ha abituato ad assistere nel passato. Prima di tutto il classico aumento del numero delle compravendite a macchia di leopardo. Quello di questi anni è un felino con un manto particolare: una chiazza enorme al Nord con il profilo della Grande Milano, e tante piccole macchioline sparse, con intere zone praticamente lince. Ci sono oltre 1.000 comuni in Italia che lo scorso anno non hanno registrato neanche una compravendita. Zero spaccato.

Poi la crisi economica ha cambiato i lineamenti del patrimonio esistente e le abitudini di chi compra. Infine i valori, al palo se non ancora in calo.

È una ripresa che in media ha dimenticato i prezzi. Nel passato l'aumento del costo al metroquadrato andava quasi in parallelo all'aumento delle compravendite.

«Oggi assistiamo a un buon incremento del numero delle compravendite, aumentato del 50% in tre anni, ma con un andamento dei prezzi che è passato a fatica da meno cinque a, nella migliore delle ipotesi, zero. Non siamo ancora in territorio positivo» dice Mario Breglia, fondatore e presidente di Scenari Immobiliari, istituto indipendente di studi e ricerche del settore.

Tre, secondo Breglia, i motivi per cui la ripresa del mercato delle case non segue il canovaccio delle precedenti.

I MOTIVI

Questa è la prima ripresa a inflazione zero. O zero virgola. La tendenza dei consumatori degli ultimi anni a ridurre gli acquisti si è riflessa anche sul mattone. Il cambio di rotta è iniziato ma ci vuole tempo prima che coinvolga pienamente un impegno economico di lungo periodo come è quello per la casa.

Inoltre oggi gli acquisti vengono effettuati prevalentemente per un miglioramento abitativo e non per investimento, se non in modo marginale, e questo riduce, e di molto, il montante riversato sul mattone. Se viene individuato un appartamento di buona qualità in grado di alzare lo status e la qualità di chi ci andrà a vivere allora si effettua l'investimento, altrimenti si rinvia, aspettando un anno o più, fino a quando non si individua la casa ideale.

Il terzo motivo è collegato al secondo. I prodotti sul mercato sono particolarmente scadenti. «Dieci anni di crisi dell'edilizia hanno praticamente azzerato le nuove realizzazioni», dice Breglia. Si vendono case vecchie, completamente da ristrutturare. In pochi hanno investito nel loro rinnovamento. Si parla sempre di media nazionale, con le dovute eccezioni. Le case nel centro storico di Roma, per esempio, sono generalmente di altissima qualità. Più che nel centro storico di Milano, dove però la qualità media in tutta la città è più alta rispetto alla Capitale.

AGGRAVANTI

Poi ci sono le aggravanti. Come le tasse. Nel rapporto 2017 sul patrimonio immobiliare italiano stilato dal ministero dell'Economia e dall'Agenzia delle entrate, Fabrizia Lapecorella, direttore generale delle Finanze, ammette: «Dall'avvio della profonda crisi economica e finanziaria registrata a livello globale tra il 2007 e il 2013, la perdurante debolezza congiunturale e le manovre di aggiustamento dei conti pubblici non hanno consentito di avviare un percorso di alleggerimento del prelievo fiscale sugli immobili». Anzi. Il mattone è stato utilizzato come bancomat. Poi qualcosa a livello nazionale si è mosso, lasciano alle amministrazioni locali il ruolo di spremilimoni.

L'uso del Tfr per acquistare la casa ai figli (sempre più spesso unici) o per la seconda casa al mare va molto meno di moda. Perché il trattamento di fine rapporto serve per integrare una magra pensione e/o perché i giovani preferiscono utilizzare il malloppo dei genitori per avviare un'attività autonoma o per trasferirsi all'estero. E magari comprare casa lì, perché è lì che immaginano il loro futuro. Gli obiettivi delle famiglie sono cambiati, le esigenze dei giovani pure. E all'immobiliare non resta che adeguarsi.

Tutto questo vale per l'intero stivale. Tranne che per il



Peso: 73%

capoluogo lombardo. «A Milano c'è il Rinascimento, altrove il Medioevo», chiosa Breglia. Al riparo della Madonna gli investimenti delle famiglie crescono, così come le nuove realizzazioni che attirano gli investitori istituzionali internazionali. «In questa città i programmi si rispettano, per questo nel suo perimetro si concentra la metà degli investimenti italiani».

I PREZZI

Veniamo ai prezzi medi richiesti, divisi per capoluogo di regione, tanto per capire quali siano le macroaree più dinamiche. Ma va tenuto conto che una cosa è il prezzo richiesto dal venditore, un'altra è lo sconto che l'ac-

quirente ottiene per finalizzare l'acquisto. E questa forchetta si è ristretta soprattutto a Milano. Nel 2017, secondo Immobiliare.it, sono solo tre i capoluoghi che hanno registrato un andamento positivo dei prezzi richiesti: Bologna (+3,8% per un prezzo medio al metroquadrato di 2.657 euro), Firenze (+2,8% a 3.522 euro) e Milano (+0,6% a 3.236 euro), unica tra le tre metropoli italiane (Roma e Napoli e altre) che ha registrato prezzi in aumento. Gli altri 17 capoluoghi sono caratterizzati da una sequenza di segni meno: dal -6,1% di Genova (1.755 euro al metro), al -4,5% di Torino (1.708 euro), al -3,9% di Palermo (1.447 euro).

Le speranze per il 2018 arri-

vano soprattutto dal forte incremento della domanda registrato lo scorso anno: nelle tre metropoli ha raggiunto un ragguardevole +8,7%. E poi ci sono le transazioni che, come detto, sono cresciute notevolmente grazie al forte sconto che gli acquirenti riescono a spuntare. Ma questo non avviene ovunque. Secondo le stime fornite da Immobiliare.it ci sono comuni dove nel 2017 i notai e gli intermediari sulle compravendite immobiliari non hanno battuto chiodo. Tra questi spiccano Soverzene (Belluno), Montanera (Cuneo), Magasa (Brescia) e Canevino (Pavia) al Nord, Roio del Sangro (Chieti), Moresco (Fermo), Acquaviva d'Isernia (Isernia)

e Sillano Giuncugnano (Lucca) al Centro e Lappano (Cosenza), Cersosimo (Potenza), San Paolo (Potenza) e Ciorlano (Caserta) al Sud.

LA SITUAZIONE IN ITALIA

Le variazioni dei prezzi richiesti nei 20 capoluoghi di regione

Regione	Comune	Marzo 2018 Media euro/mq	Variazione		
			Da marzo 2017 a marzo 2018	6 mesi set. 17-mar. 18	3 mesi dic. 17-mar. 18
Abruzzo	L'Aquila	1.645	-1,2%	0,5%	-0,1%
Basilicata	Potenza	1.597	1,4%	-3,2%	0,1%
Calabria	Catanzaro	1.096	-2,5%	0,6%	-0,6%
Campania	Napoli	2.651	0,1%	0,9%	0,3%
Emilia R.	Bologna	2.697	4,9%	2,6%	1,5%
Friuli V.G.	Trieste	1.462	-1,6%	-1,3%	0,8%
Lazio	Roma	3.224	-2,5%	-1,2%	-0,2%
Liguria	Genova	1.735	-4,7%	-3,9%	-1,1%
Lombardia	Milano	3.256	1,2%	0,9%	0,6%
Marche	Ancona	1.747	-4,1%	-3,9%	-0,7%
Molise	Campobasso	1.114	-1,6%	-3,4%	-1,9%
Piemonte	Torino	1.691	-3,1%	-2,6%	-1,0%
Puglia	Bari	1.964	-1,9%	0,3%	-0,1%
Sardegna	Cagliari	2.074	-3,7%	-2,7%	-0,3%
Sicilia	Palermo	1.433	-3,8%	-1,9%	-0,9%
Toscana	Firenze	3.580	3,8%	2,6%	1,6%
Trentino A.A.	Trento	2.534	0,3%	0,3%	0,6%
Umbria	Perugia	1.215	-2,8%	-3,0%	-0,7%
V. d'Aosta	Aosta	2.070	-1,5%	-0,1%	0,7%
Veneto	Venezia	2.861	0,2%	0,9%	1,7%

ZERO COMPRAVENDITE

Nord

- ★ Soverzene (Belluno)
- ★ Montanera (Cuneo)
- ★ Magasa (Brescia)
- ★ Canevino (Pavia)

Centro

- ★ Roio del Sangro (Chieti)
- ★ Moresco (Fermo)
- ★ Acquaviva d'Isernia (Isernia)
- ★ Sillano Giuncugnano (Lucca)

Sud

- ★ Lappano (Cosenza)
- ★ Cersosimo (Potenza)
- ★ San Paolo (Potenza)
- ★ Ciorlano (Caserta)

Fonte: Ufficio Studi Immobiliare.it



Peso: 73%