

Casa, la mappa delle province che guidano la ripresa

Chi sale e chi scende.
Bene le città del Nord da Milano a Torino e le aree turistiche di Liguria e Val d'Aosta. Giù Firenze e Roma

di Cristiano Dell'Oste, Michela Finizio e Raffaele Lungarella - a pag. 3

Una veduta della spiaggia di Noli (Savona) dal castello del Monte Ursino

Primo Piano

Il termometro del mattone

La mappa delle aree più brillanti in base ai contratti immobiliari conclusi nel 2017. Tredici trimestri di scambi in ripresa non si riflettono in modo uniforme sul territorio

Città del Nord e province turistiche spingono le compravendite di case

**Cristiano Dell'Oste
Raffaele Lungarella**

Mercato immobiliare, istruzioni per l'uso. Dopo 13 trimestri di crescita delle compravendite - ma prezzi ancora lontani da un'effettiva ripresa - è sempre vero che chi compra ha il coltello dalla parte del manico?

Mentre gli analisti prevedono quotazioni ancora in calo nella seconda parte dell'anno, tranne che nelle zone pregiate e nei centri maggiori, un indizio in più per orientarsi può arrivare dall'andamento delle compravendite su base territoriale.

Il Sole 24 Ore del Lunedì ha rielaborato i dati Omi su base comunale, così da misurare la vitalità del mercato nelle province e città metropolitane (in termini di transazioni ogni 10mila abitanti), oltre al trend dei rogiti registrato l'anno scorso. I dati confermano il dinamismo del Ponente ligure (si veda la sezione «.casa» sul Sole 24 Ore del 18

giugno) e della Valle d'Aosta, grazie alla domanda di seconde case e alla maggiore incidenza degli acquirenti non residenti.

Emerge anche la forza dei grandi centri del Nord, con Milano, Torino, Genova, Venezia e Bologna tutte nella top ten. Qui la vivacità delle trattative promette

Thumbnail of the article content showing a table of data for house sales by region and city. The table is titled 'Città del Nord e province turistiche spingono le compravendite di case' and lists various regions and cities with their respective data.

Peso: 1-28%, 3-55%

di accorciare i tempi del closing (a vantaggio dei venditori) e conferma la presenza di una componente di investitori, attratti dalle maggiori prospettive di locazione e da una relativa liquidabilità del bene, in caso di necessità di disinvestire.

Nelle grandi città con più di un milione di abitanti, nel 2017, sono passate di mano 130 abitazioni ogni 10mila abitanti, cioè 40 in più del dato medio nazionale. Il sostegno delle grandi città alla ripresa del mercato è confermata anche considerando un altro indicatore: a Milano, Bologna, Torino, Venezia il numero di compravendite ogni 10mila abitazioni censite al Catasto supera 200, contro una media di 150.

A prescindere dalla popolazione, più è alto il grado di urbanizzazione dei Comuni, più sembra dinamico il loro, piccolo o grande, mercato. Non dappertutto, però, la buona performance della domanda registrata nel 2017 implica un aumento del numero delle compravendite rispetto al 2016. C'è un altro dato, infatti, che va osservato con cura. Ed è la geografia della variazione delle compravendite che fa registrare luci e ombre senza linee nette di demarcazione territoriali. Il mercato si è mostrato in affanno a Rieti (-7,3%), L'Aquila (-5,3%), Sondrio (-5,3%), nelle province di Benevento e Isernia e in alcune aree dell'Italia centrale, come quelle marchigiane, con la sola eccezione di Ancona. Al polo opposto, troviamo Lucca (+15,5%), Trapani (+11,5%), Vibo Valentia (+10,9%), Bari (+10%), Enna (+9,8%) e Pistoia (+9,2%).

A conti fatti, tra le zone in cui le compravendite sono cresciute di più ce ne sono molte di quelle in cui il mercato è storicamente meno attivo. È un fatto che potrebbe trovare una spiegazione nell'andamento dei prezzi. La ripresa dei rogiti, infatti, è partita dai grandi centri e si è allargata alle zone marginali. Che sono quelle in cui i prezzi sono diminuiti di più, e stanno continuando a diminuire, anche se meno che in passato. E questo ha verosimilmente aumentato il numero di chi può comprare una casa, anche con redditi stazionari.

La dimensione delle abitazioni non sembra influenzato dall'andamento del mercato: i tassi di crescita più elevati si sono registrati per i piccoli alloggi fino a 50 metri quadrati e quelli oltre i 145.

Che cosa se ne conclude? Dove il mercato cresce di più (o è storicamente più attivo) è ragionevole aspettarsi che gli spazi per comprare casa "facendo l'affare" stiano iniziando a restringersi: l'attesa degli analisti non è per una diffusa ripresa dei prezzi, ma i pezzi migliori non resteranno invenduti a lungo. Nelle altre zone, invece, il mercato ancora lento può favorire gli acquirenti, magari approfittando dei tassi per i mutui che restano bassi e per ora non stanno risentendo dell'allargamento dello spread.

-0,3

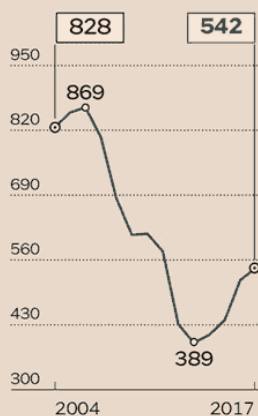
PER CENTO

Il calo dei prezzi delle abitazioni registrato dall'Istat su base annua nel 2017 (+0,1% la variazione del quarto trimestre rispetto a quello precedente)

IL TEMA IN TRE GRAFICI

La storia L'inversione di tendenza nel 2014

Compravendite residenziali
In migliaia

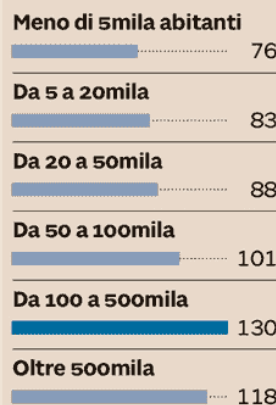


Fonte: Omi

Sotto i massimi
Le compravendite del 2017 restano il 37% al di sotto del record storico del 2006

Il dinamismo I grandi centri battono le metropoli

Compravendite ogni 10mila abitanti in base alla popolazione del Comune

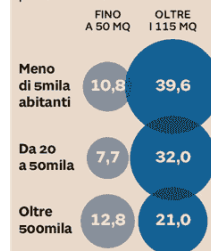


Fonte: elaborazione su dati Omi, Istat

Fattore Capitale
Il dato di Roma (poco sopra la media nazionale) frena la performance dei centri oltre i 500mila abitanti

Il «taglio» Grandi alloggi al top solo in provincia

Alloggi inferiori ai 50 mq e superiori a 115 mq in percentuale sul totale, per dimensione del Comune



Fonte: elaborazione su dati Omi, Istat

Il quadro nazionale
In media i monolocali (fino a 50 mq) sono il 9% degli alloggi venduti, quelli più grandi (oltre 115 mq) il 32,5%



Peso: 1-28%, 3-55%

SUL TERRITORIO

Gli indicatori di attività del mercato immobiliare residenziale su base provinciale

	COMPRAVENDITE 2017	VAR. % 17-16	COMPRAVENDITE OGNI 10 MILA ABITANTI		COMPRAVENDITE 2017	VAR. % 17-16	COMPRAVENDITE OGNI 10 MILA ABITANTI
Agrigento	2.722	-0,1 ▼	62	Messina	4.355	0,2 ▲	68
Alessandria	3.886	8,5 ▲	92	Milano	45.917	6,6 ▲	143
Ancona	3.818	6,1 ▲	82	Modena	6.993	3,6 ▲	100
Aosta	1.670	1,7 ▲	132	Monza e Brianza	10.393	5,7 ▲	120
Arezzo	2.404	3,5 ▲	75	Napoli	18.183	8,7 ▲	59
Ascoli Piceno	1.476	-2,8 ▼	70	Novara	3.550	7,0 ▲	96
Asti	2.062	3,7 ▲	95	Nuoro	866	3,4 ▲	41
Avellino	2.033	6,9 ▲	50	Oristano	901	5,8 ▲	56
Bari	11.061	10,0 ▲	88	Padova	9.244	8,0 ▲	99
Barletta-A.-T.	3.065	1,8 ▲	78	Palermo	8.721	4,7 ▲	69
Belluno	1.799	-0,8 ▼	97	Parma	5.035	8,6 ▲	115
Benevento	1.323	-2,6 ▼	47	Pavia	5.452	5,9 ▲	100
Bergamo	11.471	2,2 ▲	104	Perugia	5.052	-1,4 ▼	76
Biella	1.622	8,8 ▲	93	Pesaro e Urbino	2.453	-3,0 ▼	77
Bologna	11.682	-1,2 ▼	120	Pescara	2.510	5,0 ▲	78
Brescia	12.880	8,2 ▲	102	Piacenza	3.126	9,1 ▲	110
Brindisi	3.104	7,7 ▲	80	Pisa	4.306	6,5 ▲	107
Cagliari	3.811	8,7 ▲	88	Pistoia	2.341	9,2 ▲	83
Caltanissetta	1.711	-1,0 ▼	63	Pordenone	2.864	6,5 ▲	93
Campobasso	1.684	0,8 ▲	75	Potenza	1.951	2,2 ▲	53
Caserta	5.061	8,9 ▲	55	Prato	2.298	10,5 ▲	90
Catania	7.678	4,9 ▲	69	Ragusa	2.236	7,7 ▲	70
Catanzaro	2.159	0,7 ▲	60	Ravenna	4.377	1,5 ▲	112
Chieti	2.767	0,0 ▲	71	Reggio Calabria	2.359	4,6 ▲	43
Como	5.683	0,7 ▲	102	Reggio Emilia	4.767	1,4 ▲	90
Cosenza	4.829	9,1 ▲	69	Rieti	1.188	-7,3 ▼	75
Cremona	3.302	7,4 ▲	92	Rimini	2.836	5,5 ▲	87
Crotone	824	1,0 ▲	47	Roma	45.356	3,0 ▲	104
Cuneo	6.443	8,3 ▲	109	Rovigo	2.122	4,7 ▲	89
Enna	955	9,8 ▲	57	Salerno	6.697	7,6 ▲	62
Fermo	932	0,2 ▲	53	Sassari	4.911	3,7 ▲	100
Ferrara	3.554	6,6 ▲	108	Savona	4.438	0,4 ▲	159
Firenze	10.745	5,5 ▲	110	Siena	2.416	8,0 ▲	92
Foggia	4.736	2,1 ▲	75	Siracusa	2.995	6,9 ▲	74
Forlì-Cesena	3.418	8,9 ▲	87	Sondrio	1.626	-5,3 ▼	90
Frosinone	2.237	1,9 ▲	45	Sud Sardegna	1.971	8,7 ▲	55
Genova	10.238	5,5 ▲	120	Taranto	4.318	8,0 ▲	74
Grosseto	2.532	2,2 ▲	114	Teramo	2.449	1,1 ▲	79
Imperia	3.100	3,2 ▲	144	Terni	1.689	-0,7 ▼	74
Isernia	415	-1,7 ▼	48	Torino	28.687	4,3 ▲	126
La Spezia	2.517	8,8 ▲	118	Trapani	2.845	11,5 ▲	65
L'Aquila	2.239	-5,4 ▼	74	Treviso	7.714	7,6 ▲	87
Latina	4.260	8,3 ▲	74	Udine	4.997	3,9 ▲	95
Lecce	5.870	2,1 ▲	73	Varese	9.378	3,6 ▲	106
Lecco	3.197	4,6 ▲	97	Venezia	10.599	1,2 ▲	124
Livorno	4.220	2,3 ▲	126	Verbanco-C.-O.	1.832	8,0 ▲	115
Lodi	2.506	13,0 ▲	110	Vercelli	1.354	-0,2 ▼	82
Lucca	3.850	15,5 ▲	99	Verona	10.183	7,3 ▲	110
Macerata	2.049	-5,1 ▼	65	Vibo Valentia	961	10,9 ▲	59
Mantova	3.157	7,7 ▲	82	Vicenza	7.455	3,7 ▲	86
Massa-Carrara	1.605	2,9 ▲	82	Viterbo	3.128	2,8 ▲	98
Matera	1.615	1,6 ▲	81	ITALIA	542.480	4,9 ▲	90

Nota: dati non disponibili a livello di dettaglio comunale per le province di Bolzano, Trento, Trieste e Gorizia

Fonte: elaborazione su dati Omi, Istat



Peso: 1-28%, 3-55%