

DALLA SPAGNA LEZIONE DA IMITARE L'ECONOMIA GALOPPA SE L'IMMOBILIARE È IN BUONA SALUTE

di ANTONELLO AMBRUOSI

L'Italia spera di mettersi sulle orme della Spagna nell'incremento del Pil pro capite che in quel Paese procede di pari passo a quello dei prezzi degli immobili, più a Madrid e nelle altre città più grandi che nelle più piccole. Il trend spagnolo conferma le tesi sostenute dai "difensori" del "mattone" in Italia: il forte legame tra lo sviluppo del settore immobiliare e quello dell'economia in genere; la convenienza di lasciare l'immobiliare, legato all'edilizia e all'arredamento, libero di esprimersi senza il peso di eccessive tasse (già abbondanti) e soprattutto voci di patrimoniali, tenendo conto che una cosa è tassare il reddito, un'altra è colpire il bene, come gallina dalle uova d'oro, sino a distruggerlo.

Le condizioni perché l'immobiliare possa di nuovo produrre ricchezze ci sono già: continua il trend positivo del mercato avviato negli ultimi mesi, grazie ai mutui ancora convenienti, ai prezzi delle abitazioni ormai a livelli minimi e a una rinnovata fiducia. L'Agenzia delle entrate ha già registrato il continuo aumento delle compravendite seguito dalla crescita dei prezzi che, però, attualmente si avverte solo nelle città più grandi e per le case nuove. Ancora nuvole nelle città più piccole e sugli immobili usati, senza domanda d'acquisto o fitto.

Bari, al riguardo, se la passa bene rispetto alle altre città pugliesi. Lo dimostra l'aumento della disponibilità di spesa che ha fatto crescere la richiesta di trivani (42,6%, rispetto al 40,5% della quota media nazionale) rispetto ai più economici bivani nei mesi scorsi più richiesti (ora si è a quota 25,9%), mentre stanno addirittura aumentando le domande dei quattro (21,3%, comunque inferiore alla quota nazionale al 24,1%) e dei cinque vani (al 7%).

Per quanto riguarda l'offerta, a Bari si risponde bene alla domanda di tutte le diverse tipologia, tranne per i cinque vani che ancora sono troppi (16%) rispetto alla domanda seppure in movimento verso la crescita.

In città, comunque, per le case esistenti il mercato cambia da un quartiere all'altro. I prezzi reggono nel murattiano, a San Pasquale Alto (verso l'Executive) e a Poggiofranco sia nel cuore che nella parte più periferica, con nuove offerte nel "Quartierino". Difficoltà in aumento per le unità costruite per uffici, vistosamente vuote e senza richiesta nel cuore della città dove invece si moltiplicano le abitazioni ad uso turistico che fanno intravedere un nuovo polo economico in crescita nella città.

A reggere, comunque, sono soprattutto le case nuove e in via di costruzione: sia per quanto riguarda i prezzi e sia la richiesta. Su alcune stanno addirittura spuntando scritte che avvisano ultime unità a disposizione: ricordo degli anni del boom dell'edilizia a Bari negli anni Settanta/Ottanta e impensabili negli ultimi dodici mesi.

I valori delle abitazioni in Italia scendono ancora dallo 0,2% al Nord allo 0,5% al Sud. Salgono, infatti, solo nelle grandi città più grandi: +0,3% per i capoluoghi con più di 250mila abitanti, -0,7% per i capoluoghi con meno di 250mila abitanti. Un dato che ha come conseguenza l'ampliamento della forbice dei prezzi medi tra grandi e piccoli centri: 2.547 euro/mq contro 1.643.

Niente a che vedere con la ripresa del mercato immobiliare tanto evidente in Spagna da dare una mano alla generale ripresa dell'economia: il Pil è stato del 3%, più del doppio di quello italiano, mentre il Pil pro capite è salito a 38.286 dollari contro i 38.140 di quello italiano. Una rilevazione delle compravendite effettuate attraverso le agenzie Tecnocasa e Tecnorete spagnole nel 2017 le reti immobiliari della penisola iberica «hanno intermediato oltre 10 mila compravendite, con un'aumento del 18,48% rispetto al 2016. Nel secondo semestre 2017 il prezzo della tipologia medio-usata in Spagna è aumentato dell'11,15%». La dimostrazione che l'economia galoppa dove l'immobiliare è in buona salute. Alla faccia delle patrimoniali.

