

EDITORIALE

# Il risveglio del mattone non è effimero

VILLE & CASALI



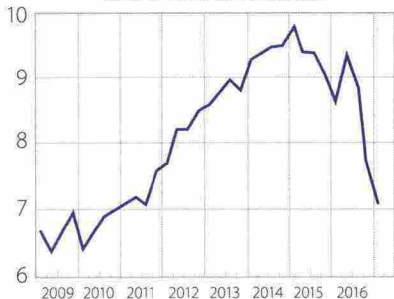
Il primo trimestre del 2017 ha segnato, con un incremento medio dell'8,6 per cento, il miglior andamento delle compravendite di abitazioni residenziali in Italia, dal 2012. Lo afferma l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che nel 2017 ha rivisto e ampliato le statistiche del settore per renderle più accurate ai fini di una politica della casa più attenta da parte del governo. Come dice un detto francese, *quand le batiment va toute l'economie va*. Purtroppo, in Italia il settore edilizio esce da una crisi quasi decennale, così come quella dell'economia in generale. Negli ultimi due anni, tuttavia, la tendenza si è invertita, anche se all'aumento degli scambi non è finora seguita una ripresa delle quotazioni. Il momento quindi è ancora favorevole per fare affari, grazie a un'offerta ancora abbondante e a quotazioni più realistiche, del 30-40 per cento inferiori al periodo pre-crisi, come segnalano numerosi agenti immobiliari che hanno partecipato all'analisi annuale del mercato italiano realizzato per il secondo anno consecutivo da *Ville&Casali Real Estate*. Il risveglio del mattone è soprattutto avvertito in città come Milano, Roma, Firenze e Palermo o nelle città più turistiche, dove maggiori sono gli investimenti in immobili da inserire nel ricco mercato della locazione. Il risultato migliore è stato raggiunto a Firenze con un incremento del 16,5%, a seguire Genova con il 15%, Milano con il 13,8% e Roma con il 10,2%. Un notevole interesse si riscontra in alcuni

borghi italiani, soprattutto se vicini a importanti capoluoghi di provincia. *Ville&Casali Real Estate* ha preso in esame 21 borghi che per la loro vicinanza a importanti città italiane possono costituire un'alternativa abitativa. I piccoli comuni italiani possono essere non solo una risorsa turistica aggiuntiva e alternativa a quella tradizionale, come ha scoperto recentemente il ministro del Turismo italiano, Dario Franceschini, proclamando il 2017 "l'anno dei borghi" e favorendo una proposta di legge di Ermete Realacci che dovrebbe diffondere la banda larga e permettere di creare itinerari di mobilità e turismo, ma anche costituire una soluzione economica per favorire la proprietà della casa.

Un'altra inchiesta condotta dalla redazione di *Ville&Casali Real Estate* riguarda il mercato italiano dei vigneti, che sempre di più desta l'interesse di investitori stranieri, perfino cinesi. Si cercano soprattutto i brand consolidati nel mondo, etichette che possono costare diverse centinaia di euro a bottiglia. Ma qual è l'azienda ideale da acquistare? Lo rivela uno studio della Knight Frank. E *Ville&Casali Real Estate* presenta alcune occasioni sul mercato, dal Piemonte alla Sicilia.

Buona parte di questo numero di *Ville&Casali Real Estate* è dedicato all'acquisto della seconda casa, dalla Toscana alla Puglia, dalle Marche alla Sicilia. La seconda casa in Italia è penalizzata, almeno da un punto di vista fiscale, rispetto alla prima. Anche per questo motivo sono soprattutto gli stranieri ad approfittare dei prezzi fortemente ribassati. Molti investono e mettono a reddito gli immobili in concorrenza con le tradizionali strutture ricettive. E così anche la seconda casa può assicurare rendimenti superiori a molti prodotti finanziari. Infine, questo numero presenta una guida ai mutui, in forte aumento negli ultimi anni, grazie agli interessi più bassi favoriti dal *quantitative easing* della BCE. Ancora di gran lunga favoriti i tassi fissi, come afferma la recente relazione annuale della Banca d'Italia. E solo un quarto dei mutui nuovi serve per surrogare i vecchi finanziamenti a tassi più alti. Un altro segno che conferma quanto il risveglio del mattone non sia effimero.

Tempo tra affidamento (mesi) dell'incarico e vendita



Numero di compravendite (saldi; indici: 1° trim. 2014=100)



Fonte: Agenzia delle Entrate e Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, condotto trimestralmente da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.