

# IL TURISMO AIUTA IL MERCATO IMMOBILIARE IN CRESCITA LE RICHIESTE PER APPARTAMENTI E ALBERGHI DA DEDICARE A BED&BREAKFAST

di ANTONELLO AMBRUOSI

**I**l mercato immobiliare in Italia, Puglia compresa, appare sempre più influenzato dal turismo che galoppa. Non si nota solo nelle località che attirano i vacanzieri, comprese le città di mare e d'arte, ma un po' in tutto il Paese.

In Puglia, ad esempio, il fenomeno di abitazioni trasformate in b&b e simili è evidente non solo nei centri turistici diventati famosi come Gallipoli o Polignano, ma anche in città più "serie" come Bari dove si nota la richiesta di appartamenti che pare stiano formando una specie di alberghi diffusi nella città, con una maggiore presenza nella città vecchia e nel murattiano. Grazie all'iniziativa dei baresi che si improvvisano in mini albergatori o che cedono in affitto la loro proprietà a società specializzate nell'affitto di appartamenti alle famiglie per turismo (una delle quali ne sta reperendo in questi giorni una decina). Anche a Bari, infatti, è in aumento il fenomeno degli affitti a breve termine iniziato con b&b, Airbnb e simili: un appartamento ben gestito e ristrutturato può rendere fino al 10% all'anno del valore dell'immobile con una tassazione sostenibile. In particolare è in aumento il fenomeno delle ristrutturazioni che ha spostato il 70% degli investimenti in edilizia dalle nuove costruzioni al recupero delle case esistenti incentivato da agevolazioni fiscali. Un fenomeno che ha agevolato le coppie a basso reddito. Per dire, hanno acquistato un alloggio di 50 mq a massimo 100mila euro, da ammodernare con una spesa di 10/15.000 euro. Con la possibilità di ottenere un mutuo mai come in passato conveniente.

Tornando al turismo, alla partecipazione frammentata e spontanea dei singoli proprietari/risparmiatori, poi, si sta affiancando quella di un livello molto superiore che conferma non solo i buoni rapporti tra il mercato immobiliare e il turismo, ma anche una generale ripresa dell'economia. Ci riferiamo all'iniziativa di una importante catena internazionale francese che sta cercando in tutto il

territorio nazionale hotel di almeno 70 camere e immobili di almeno 3.000 mq fuori terra (anche uffici da trasformare in hotel) «in città di 50.000 abitanti e più, in posizioni ben visibili e nei pressi di mezzi di trasporto pubblico». La società ha già 400 strutture attive in Europa, delle quali, dal 2010, 30 in Italia (hotel a 3 stelle).

Tutto questo, naturalmente, come abbiamo accennato, senza mettere in secondo piano gli acquisti di prime case che rappresentano ancora circa il 70% del mercato (e che quindi decidono le sorti del settore immobiliare), monitorato dall'Agenzia delle Entrate le cui ultime rilevazioni, come ricord Tecnocasa, confermano i segnali positivi che arrivano dal mercato. Anche se la crescita sta rallentando (lontana da quella a due cifre del 2016), a livello Italia le transazioni residenziali nel 2017 sono state 542.480 con un aumento del +4,9% rispetto al 2016.

Tutte le principali città della Penisola, confermano le rilevazioni di Gabetti e Idealista, hanno mostrato volumi in leggero aumento. Nella classifica si distingue Bari che ha fatto segnare una crescita record del 15,1%. Nella città, infatti, le compravendite nel 2017 sono state 3.169, 405 in più rispetto al 2016. A Milano nello stesso arco di tempo le vendite sono aumentate da 21.922 a 23.707, con un aumento quindi di "solo" l'8,1%. Incrementi inferiori in tutte le altre città, mentre Bologna è stata l'unica città italiana ancora con le vendite in ribasso (del 3,3%): in un anno, infatti, i rogiti sono diminuiti da 5.509 a 5.326.

Continua dunque il percorso di fuoriuscita da una crisi che dura ormai da 10 anni, grazie ai prezzi più accessibili, ai mutui più convenienti e ad una generale ripresa di fiducia.

La conferma giunge anche da un altro importante indicatore: la continua riduzione dei tempi di vendita degli immobili: si è passati dai 6 mesi necessari nel 2014 (inn piena crisi), ai 5,5 mesi nel 2015, ai 5 mesi nel 2016, sino ai 4,8 e poi 4,7 mesi registrati l'anno scorso.

