

RIPRESA DEBOLE



**Il mercato delle case continua la discesa
Si salvano poche città**

CARLO PIANO a pagina 11

► LA CRISI NON È FINITA

Ripresa zoppa per le vendite di case Il Nord si salva mentre il Sud affoga

Il settore si sta risvegliando, ma il Paese è spaccato. In alcune grandi città del Settentrione aumentano prezzi e scambi. Al contrario, nel Meridione gli immobili continuano a perdere anche il 5% del valore in un anno

di CARLO PIANO



■ In Italia ci sono città, come Milano e Firenze, dove i prezzi delle case stanno salendo, così come i flussi di compravendita. Altre, come Catanzaro e Campobasso, dove la crisi del mercato edilizio sembra più nera che mai.

Da qualche mese gli esperti parlano di ripresa degli affari, dopo quasi dieci anni ininterrotti di buio. Ma in realtà i dati positivi riguardano solo una parte del Paese, concentrata quasi esclusivamente al Centro Nord, e neppure tutto.

A registrare questa tendenza è il centro studi di *Immobiliare.it*, che ha disegnato una mappa nella quale spiccano i boom di Milano, Firenze e Bologna. Ma anche la paralisi che si registra in buona parte del Centro Sud. Proprio qui si concentra la maggior parte

dei circa 1.000 Comuni nei quali, nel corso del 2017, non è stata registrata alcuna trattativa. Insomma, non si è venduto e comprato neanche un monolocale. Di conseguenza i prezzi delle abitazioni hanno continuato a precipitare. «Il numero delle compravendite è mediamente salito del 50% negli ultimi tre anni», conferma una nota di *Immobiliare.it*, «ma l'andamento dei prezzi non è ancora tornato ai livelli pre crisi».

Basta dare un'occhiata alle cifre per capire che la ripresa (quella vera) è ancora lontana, ammesso che un giorno arrivi. A Milano, cioè una delle città più attive dal punto di vista immobiliare, il prezzo medio al metro quadro nel 2018 si attesta su 3.256 euro. Si tratta del valore più elevato a livello nazionale dopo Firenze. Da marzo 2017 a marzo 2018 l'aumento registrato è stato dell'1,2%. Mentre il crollo più evidente si

è invece evidenziato a Genova. Qui il prezzo medio al metro quadro è di 1.735 euro, ma fra marzo 2017 e marzo 2018 la contrazione è stata del 4,7%.

Alla base di questi valori negativi ci sarebbe un cambiamento profondo nelle abitudini di acquisto degli italiani, che dal 2008 a oggi ha contagiato anche il mattone. Difficilmente si compra per semplice investimento. La maggior parte delle persone vuole una nuova casa per migliorare la qualità abitativa e quindi continua a cercare fin quando non trova la situazione ideale.

A questo bisogna aggiungere naturalmente altri fattori, primo fra tutti la disoccupazione giovanile che impedisce a una parte della popolazione di accedere al credito e quindi di accendere un mutuo per acquistare casa. Non è un caso che negli ultimi cinque anni l'età media di chi compra si sia alzata notevolmente. Secondo l'ufficio studi Tecnocasa, nel

2012 l'acquirente della prima abitazione aveva in media 39,4 anni. Oggi siamo arrivati al record di 41,6 anni. Le cause di questo fenomeno possono essere rintracciate, appunto, nella difficoltà di accesso al credito soprattutto tra i più giovani, spesso a causa dell'instabilità lavorativa, ma «anche dei nuovi comportamenti che li vedono sempre più preferire la locazione dell'abitazione alla proprietà della stessa», sottolinea lo studio Tecnocasa. E infatti nei Comuni di maggiori dimensioni è in aumento proprio il volume degli affitti, così come il loro costo medio. Questa la fotografia del fenomeno: nel 2017 i canoni di locazione delle grandi città sono aumentati del 3,6% per i monolocali, del 3% per i bilocali e del 2,7% per i trilocali. Il segno più riguarda, in generale, tutte le tipologie. Tra le città che hanno registrato gli aumenti più significativi ci sono Bologna (rispettivamente +9%,

+9,6% e +7,4%) e Milano (+5,9%, +5,8% e +5,4%). Tra le motivazioni ci sono la riduzione dell'offerta sul mercato (soprattutto in quelle realtà dove sta crescendo il fenomeno degli affitti turistici) e la migliore qualità della stessa.

E così sono proprio le vendite a soffrire di più. Soprattutto quelle delle case più grandi, con oltre quattro vani. Sono, infatti, i trilocali le tipologie più richieste in questo momento. Ad acquistarli è infatti il 32,7% dei compratori. Seguono i quattro locali (23,9%) e

bilocali (22,6%). A dimostrare questa difficoltà è anche la differenza fra il prezzo richiesto dal venditore e quello che l'acquirente è disposto a offrire. La forbice resta mediamente ancora abbastanza larga, con la sola eccezione di Milano. Secondo i dati diffusi dal portale *Immobiliare.it*, nel 2017 sono solo tre i capoluoghi che hanno registrato un andamento positivo dei prezzi: al primo posto c'è Bologna (+4,9%, per un prezzo medio al metro quadro di 2.697 euro), seguono Firenze (+3,8% a

3.580 euro) e Milano (+1,2% a 3.256 euro). Queste sono le uniche grandi città italiane nelle quali sono stati registrati aumenti considerevoli. Il segno più c'è anche a Napoli, ma si ferma allo 0,1%. E poi ci sono le più piccole Venezia (+0,2%), Trento (+0,3%) e Potenza (+1,4%).

Gli altri capoluoghi sono caratterizzati da una sfilza di segni meno: dal -4,7% di Genova (1.735 euro al metro quadro), al -4,5% di Torino (1.691 euro), al -3,9% di Palermo (1.433 euro). Se già questi dati possono

sembrare preoccupanti, ce ne è uno ancora più allarmante.

Sempre secondo *Immobiliare.it*, in oltre 1.000 Comuni italiani lo scorso anno le transazioni immobiliari si sono completamente fermate. Tra questi Soverzene (Belluno), Montanera (Cuneo), Magasa (Brescia) e Canevino (Pavia) al Nord. E poi ancora Roio del Sangro (Chieti), Moresco (Fermo), Acquaviva d'Isernia (Isernia) e Sillano Giuncugnano (Lucca) al Centro. Infine Lappano (Cosenza), Cersosimo (Potenza), San Paolo (Potenza) e Ciorlano (Caserta) al Sud.

PROMOSI E BOCCIATI

Prezzo medio al metro quadro nel 2018 e variazione dei prezzi

Firenze	3.580	+3,8%	▲
Milano	3.256	+1,2%	▲
Roma	3.224	-2,5%	▼
Venezia	2.861	+0,2%	▲
Bologna	2.697	+4,9%	▲
Napoli	2.651	+0,1%	▲
Trento	2.534	+0,3%	▲
Cagliari	2.074	-3,7%	▼
Aosta	2.070	-1,5%	▼
Bari	1.964	-1,9%	▼
Ancona	1.747	-4,1%	▼
Genova	1.735	-4,7%	▼
Torino	1.691	-3,1%	▼
L'Aquila	1.645	-1,2%	▼
Potenza	1.597	+1,4%	▲
Trieste	1.462	-1,6%	▼
Palermo	1.433	-3,9%	▼
Perugia	1.215	-2,8%	▼
Campobasso	1.114	+1,6%	▲
Catanzaro	1.096	-2,5%	▼

+3,6%

L'aumento medio del prezzo degli affitti dei monolocali nelle grandi città. I bilocali sono cresciuti del 3%, i trilocali del 2,7%. Bologna arriva al record di +9%

Fonti: centro studi *Immobiliare.it*, Tecnocasa

1.000

I Comuni nei quali, nel corso del 2017, non è stata registrata alcuna vendita immobiliare

+50%

La crescita media del numero delle compravendite negli ultimi tre anni

41,6 anni

L'età media di chi compra la prima casa. Nel 2012 era di 39,4 anni

*Bene Milano, Firenze e Bologna
Stabili Napoli, Venezia e Trento
Male Genova, Torino, Catanzaro, Bari, Ancona, Roma e Cagliari*

In 1.000 Comuni, dalla provincia di Belluno a quella di Caserta, nell'ultimo anno non è stata comprata neanche un'abitazione

