

Milano la più florida

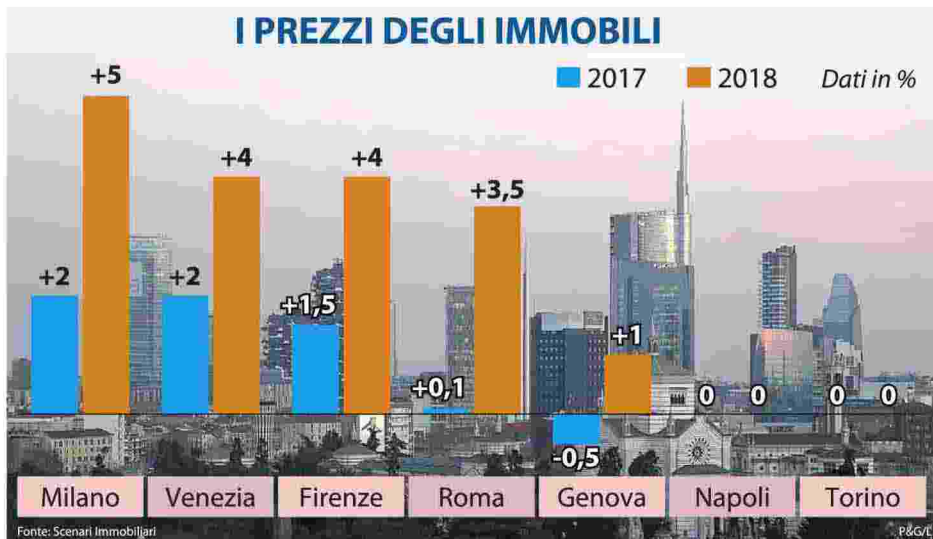
# Italia ultima nell'immobiliare La ripresa (forse) nel 2018

*Il fatturato delle compravendite è ancora più basso del 12% rispetto ai livelli pre-crisi. E i prezzi del mattone salgono solo in alcune grandi città*

■ TOBIA DE STEFANO

■ ■ ■ C'è Milano che traina con un bel più 5%. Ma anche Venezia e Firenze che non scherzano: più 4. Poi arriva Roma che si difende con una crescita del 3,5% e Genova che dopo anni di recessione torna a mettere in vetrina un bel segno più. Sia chiaro: l'incremento dei prezzi delle case evidenziato da Scenari Immobiliari nel 2018 non parla di un nuovo boom del mattone. Anzi.

Gli andamenti sono a macchia di leopardo e c'è una grande forchetta tra le città con una forte vocazione turistica e i piccoli centri, dove spiccano i dati negativi di Rovigo, Padova e soprattutto Vercelli, -5%. Ma comunque si parla della prima, evidente (il ritorno alla crescita è biennale), inversione di tendenza da 10 anni a questa parte. Con l'Italia (dato medio nazionale sul residenziale) che è in procinto di chiudere il 2017 con un incremento delle quotazioni dello 0,3 per cento e il 2018 con un più netto 1,1 per cento.



C'è da brindare? Non proprio, perché, come succede un po' per quasi tutti i principali indicatori economici, Pil in primis, è la locomotiva Europa che ha ripreso a correre mentre il Belpaese arranca nelle carrozze di fine treno. Qualche esempio? Il fatturato del mercato immobiliare. Rispetto al 2007, quindi dieci anni fa, l'Italia deve ancora recupe-

rare il 12,2%, mentre la Germania se la passa decisamente meglio avendo recuperato il gap e migliorato i ricavi del 7,4%. Oppure i prezzi del mattone. Nell'Europa a cinque, quella che raggruppa Francia, Germania, Inghilterra, Spagna e Italia, sempre negli ultimi 10 anni i prezzi medi delle case sono scesi di quasi il nove per cento, ma spicca-

no il meno 35,6 per cento di Madrid e il meno 15,6 di Roma.

Morale della favola: nell'analisi sui vincitori e vinti della crisi dell'European Outlook di Scenari emerge in modo chiaro che solo Berlino ha superato indenne il decennio terribile, mentre in tutti gli altri Paesi le conseguenze sono state molto negative. Soprattutto

qui da noi.

Motivi? «In Italia - spiega il presidente di Scenari Immobiliari Mario Breglia - la ripresa appare più delicata, a causa delle debolezze strutturali del nostro Paese. Ma gli spazi di crescita sono notevoli». Dove? «Per esempio nella locazione residenziale (basta vedere quello che sta succedendo a Venezia), nel terziario innovativo (come il co-working) e nell'ampia area dei servizi. Ma sono necessari investimenti per la messa in sicurezza delle case. Non va dimenticato che c'è quasi un milione di abitazioni in corso di costruzione, bloccate dai fallimenti o dai concordati delle imprese edili».

E poi siamo zavorrati da una tassazione che allontana sia gli investitori istituzionali che quelli privati.

«Ci troviamo così marginali - conclude Breglia - in un contesto dove l'immobiliare è uno strumento di grandi cambiamenti urbani e di allocazione di ingenti risorse».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

