

LA CASA RIPARTE

Nei primi 3 mesi compravendite in salita dell'8% Brillano anche Genova e Firenze

(Campo a pagina 11)

NEL 1° TRIMESTRE SONO PASSATE DI MANO 10 MILA CASE IN PIÙ RISPETTO A UN ANNO PRIMA

La vendita di case sale dell'8,6%

Crescita vivace in particolare a Firenze, Genova, Milano e Roma, con incrementi a doppia cifra In ripresa anche il resto del mercato, specie gli uffici, con transazioni in aumento quasi del 20%

DI TERESA CAMPO

Non si arresta il trend di ripresa del mattone, che anzi nel primo trimestre prosegue e si consolida. E non solo per quanto riguarda le compravendite nel settore residenziale, perché ora a crescere sono anche uffici, spazi commerciali e capannoni. Mentre infatti il settore delle abitazioni, sebbene a ritmi più moderati rispetto al +12-13% dei trimestri precedenti, è risultato in crescita di un altro 8,6%, il settore terziario-commerciale, che comprende uffici, edifici commerciali e produttivi, mostra un incremento del 10,8% per un totale di oltre 20 mila unità immobiliari passate di mano. È quanto emerge dal consueto Osservatorio trimestrale effettuato dall'Agenzia delle Entrate, che ha fatto un bilancio del settore evidenziando in primo luogo un progressivo riavvicinamento ai numeri ante 2012, l'annus horribilis del mattone.

Partendo dal residenziale comunque, nel primo trimestre le abitazioni passate di mano

sono state 122 mila, quasi 10 mila in più rispetto allo stesso periodo del 2016, con una crescita dell'8,6%. L'obiettivo di oltre 565 mila compravendite per l'intero 2017 indicato dalle stime sembra quindi a portata di mano e anzi superabile, preludio per una ripresa anche dei prezzi. A crescere di più, anche se la variazione è riferita a un numero minore di transazioni, sono state le Isole, con un incremento dell'11,9%, mentre nel resto d'Italia il rialzo è stato vicino al 10% al Nord, all'8% al Centro mentre il Sud si è fermato al +5,1%.

Al Nord come al Sud, a farla da padrone sono state soprattutto le grandi città. Nelle otto più grandi la crescita delle compravendite ha sfiorato il 10%, con 22.170 transazioni. In cima alla lista Firenze, dove le transazioni sono aumentate del 16,5%, seguita da Genova (+15%), Milano (+13,8%) e Roma (+10,2%). Crescita più moderata per le altre città: Torino è avanzata +4,6%, Napoli del +4,8% e Bologna del +4,4%. Fanalino di coda è Venezia, che si ferma al +2,3%. Quello di Torino, Venezia, Bologna e Napoli però è un

rallentamento fisiologico visto che nell'ultimo trimestre del 2016 erano cresciute rispettivamente del 20%, 16,1%, 15,1% e 12,7%. I mercati immobiliari cittadini sono inoltre molto diversi per consistenza, con in testa Roma dove l'aumento in assoluto rispetto al primo trimestre 2016 è stato di 669 abitazioni vendute in più per un totale di 7.213, seguita da Milano con 658 compravendite per un totale di 5.447, per finire con Genova (+220 su 1.683 totali) e Firenze (+175 su 1.237).

Non solo si comprano più case, ma anche più grandi. Da quest'anno infatti l'Agenzia delle Entrate analizza anche i metri quadri, scoprendo che la superficie complessiva delle abitazioni vendute è aumentata del 9,8%. L'abitazione media si attesta ora intorno a 105 metri quadri (il 60% degli acquisti ha riguardato case con più di 85 metri quadri di superficie), un metro in più rispetto alla rilevazione precedente.

Ma anche il settore terziario-commerciale, come accennato, non è rimasto a guardare. In questo caso i tassi di crescita

sono stati piuttosto simili nelle diverse aree del Paese, con l'eccezione delle isole dove il rialzo sfiora il 15% rispetto al +10,8% nazionale. Quanto alle tipologie immobiliari, a mettere il turbo sono stati in particolare gli uffici, con una crescita del 19,2% a fronte di 2.363 transazioni complessive. Cauti invece l'incremento del settore commerciale (negozi e laboratori), cresciuto solo del 3,2%, mentre magazzini e autorimesse hanno registrato un balzo in avanti dell'11,5%. Aumento del 12,2% infine per il settore produttivo (capannoni e industrie), anche se la crescita si è un po' ridimensionata rispetto ai tre trimestri precedenti. Il rialzo del settore è sostenuto soprattutto dalla crescita degli scambi osservata nel Nordest (+22,1%) e, seppur riferita a volumi esigui, dal rialzo registrato nelle Isole, che hanno quasi doppiato il risultato del primo trimestre 2016. Unica variazione in controtendenza è quella osservata al Sud, in flessione del 2,2% (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su www.milanoфинanza.it/immobili

ANDAMENTO TRANSAZIONI NELLE GRANDI CITTÀ

Encl. città	NTN 1/2016	NTN 1/2016	NTN 1/2016	NTN 1/2016	NTN 1/2017	Var% NTN 1/2016/15	Var% NTN 1/17/16
Roma	6.544	8.225	6.894	8.900	7.213	7,7%	10,2%
Milano	4.789	6.143	5.062	5.925	5.447	9,1%	13,8%
Torino	2.846	3.400	2.726	3.350	2.978	10,0%	4,6%
Napoli	1.583	1.837	1.356	1.879	1.539	12,7%	4,8%
Genova	1.463	1.818	1.568	1.752	1.683	8,8%	15,0%
Venezia	672	955	704	877	687	16,1%	2,3%
Bologna	1.212	1.589	1.250	1.456	1.265	15,1%	4,4%
Firenze	1.062	1.384	1.105	1.235	1.237	5,4%	16,5%
Totale	20.170	25.356	20.706	24.923	22.170	10,6%	9,9%

NOTA: NTN=Numero transazioni normalizzato Fonte: Osservatorio del mercato immobiliare
GRAFICA MF MILANO FINANZA

