

**INCHIESTA** Con poche eccezioni, come il centro di Milano, aumentano le compravendite ma non i prezzi. Quali effetti sui 6.500 miliardi di ricchezza immobiliare degli italiani?

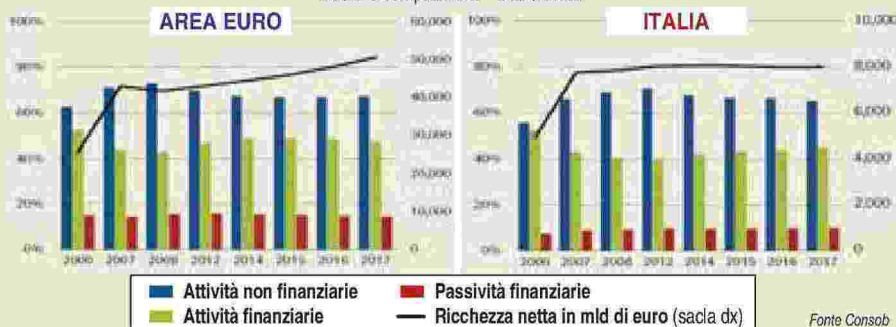
# Perché il mattone si è fermato

(e dove è ora un affare)



## IL MATTONE È ANCORA CENTRALE PER I PATRIMONI DELLE FAMIGLIE

Livello e composizione - Dati annuali



Fonte Consob

## ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE CASE NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Prezzi medi minimi e massimi di vendita di abitazioni libere, usate in euro al mq - Anno 2018

|           | Centri |         | Semicentri |         | Periferie |         |
|-----------|--------|---------|------------|---------|-----------|---------|
|           | Minimi | Massimi | Minimi     | Massimi | Minimi    | Massimi |
| ◆ TORINO  | 3.500  | 4.500   | 2.100      | 2.800   | 1.200     | 2.000   |
| ◆ MILANO  | 6.000  | 7.300   | 3.500      | 4.500   | 2.500     | 3.000   |
| ◆ GENOVA  | 3.600  | 4.300   | 2.300      | 3.100   | 1.500     | 2.000   |
| ◆ BOLOGNA | 4.400  | 5.100   | 3.200      | 3.900   | 2.200     | 2.700   |
| ◆ FIRENZE | 4.600  | 5.800   | 3.800      | 4.000   | 2.400     | 3.200   |
| ◆ ROMA    | 6.200  | 6.800   | 4.300      | 5.200   | 2.700     | 3.000   |
| ◆ NAPOLI  | 3.900  | 5.500   | 3.000      | 3.500   | 1.500     | 2.100   |

Variazioni % nominali dei prezzi

|           | Centri |      | Semicentri |      | Periferie |      | Var % media nominale |      |
|-----------|--------|------|------------|------|-----------|------|----------------------|------|
|           | 2008   | 2018 | 2008       | 2018 | 2008      | 2018 | 2008                 | 2018 |
| ◆ TORINO  | -7,1   | 1,4  | -18,0      | 0,4  | -18,3     | -1,4 | -14,5                | 0,1  |
| ◆ MILANO  | 2,4    | 1,5  | -8,9       | 0,5  | -14,0     | 0,5  | -6,9                 | 0,8  |
| ◆ GENOVA  | -0,8   | 0,7  | -7,0       | -0,5 | -14,9     | -1,3 | -7,6                 | -0,4 |
| ◆ BOLOGNA | -4,7   | 0,4  | -4,0       | 0,4  | -20,7     | -1,5 | -9,8                 | -0,3 |
| ◆ FIRENZE | -3,8   | 0,6  | -9,0       | 0,6  | -16,5     | -1,7 | -9,8                 | -0,2 |
| ◆ ROMA    | -7,0   | 0,9  | -4,9       | -1,0 | -15,9     | -1,5 | -9,3                 | -0,5 |
| ◆ NAPOLI  | -3,8   | 0,8  | -3,9       | -1,2 | -28,1     | -1,7 | -12,0                | -0,7 |

Fonte: Centro Studi AbitareCo

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

COPERTINA

**REBUS MATTONE/1** Domanda selettiva, offerta scadente, poche nuove costruzioni: sono i motivi che, pur a fronte di compravendite in aumento, tengono fermi i prezzi. Ecco le (poche) città e zone dove il mercato cresce. E dove comprare può essere un affare

# Chi perde in casa

di Teresa Campo

**M**ilano corre, anche nei prezzi delle case, mentre il resto d'Italia resta al palo. Anzi, di anno in anno assiste a uno stitilicidioso delle quotazioni residenziali. Eppure gli elementi per una ripresa non mancherebbero: le compravendite salgono ormai dal 2015, i prezzi sono convenienti e i mutui accessibili, mentre anche il mercato degli affitti regala soddisfazioni ai proprietari di case in termini di canone e di facilità di locazione. In altri tempi con molto meno avremmo visto rialzi dei prezzi a due cifre, non fosse altro perché il punto minimo del ciclo immobiliare risale ormai al 2012-2013. Il tutto mentre negli altri Paesi europei il mattone residenziale corre e anzi in molti casi si respira già aria di bolla speculativa o comunque di rallentamento. In Italia invece finora analisti e addetti ai lavori ormai dal 2014-2015 a ogni aggiornamento danno per imminente il momento della svolta (l'ultima previsione parla del 2019), salvo procrastinarla l'anno successivo. «Di solito i prezzi seguono con un paio d'anni di ritardo l'andamento delle compravendite: scendono dopo e risalgono dopo», spiega Giuseppe Crupi, amministratore delegato di AbitareCo. «Ma ormai di anni dall'aumento delle transazioni ne sono passati quasi quattro e nulla ancora è successo. O quasi». Le eccezioni infatti non mancano e spiegano almeno in parte l'attuale, strano, andamento del mercato. Oltre a Milano, e neanche tutta, «il rialzo dei prezzi è di nuova realtà in alcune tra le altre città più importanti e tra le località turistiche più attraenti», spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «In totale non più di una quarantina di mete in tutta Italia e con precise caratteristiche: hanno case belle, nuove o ristrutturate a nuovo, e attirano sempre nuova gente per lavoro, studio o turismo».

Alla domanda attuale non manca la liquidità, anzi. Nel Rapporto Immobiliare Residenziale 2018 l'Agenzia delle Entrate evidenziava che l'indice di affordability degli italiani, cioè di capacità di spesa rispetto al prezzo degli immobili, è ai massimi dal 2012. Ma proprio per questo la domanda è diventata più selettiva: gli italiani non cercano solo case centrali o di pregio, ma le vogliono comunque moderne (materiali e suddivisioni alla moda, bassi consumi energetici e magari anche spazi comuni e domotica a disposizione), ben posizionate e ben collegate, luminose, con giardino o vicine a un parco, meglio ancora se con terrazzo, anche se meno di una casa su dieci ce l'ha. In altre parole l'offerta abbonda, i soldi non mancano e per questo nessuno è disposto ad accontentarsi di case in cattivo stato, al piano terra o senza ascensore, con vista sul cortile interno. «Questo vale per Milano, ma non solo: anche a Torino, Bologna, Napoli nell'ultimo anno le quotazioni sono cresciute in centro», aggiunge Crupi, dove è più facile trovare immobili nuovi e di qualità. «Di fatto oggi per la casa avviene la stessa cosa vista nel mercato dell'auto», sintetizza Breglia. «Le macchine nuove si vendono anche se costano un po' di più, le usate solo se c'è un forte sconto, ma sono queste ultime a pesare di più sul trend medio nazionale». Non a caso nell'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipub) acquistate dalle famiglie, a fini abitativi o per investimento, l'Istat distingue tra il mercato dell'usato e le nuove costruzioni. E solo queste ultime salgono: «Nel primo semestre i prezzi delle abitazioni sono diminuiti dello 0,4%, ma quelle nuove, che pesano sull'indice generale per poco più di un quinto, sono salite dell'1,3% mentre le esistenti hanno perso lo 0,9%», recita l'ultimo rapporto Istat. «Rispetto al livello medio del 2010, nel secondo trimestre 2018 i prezzi delle abitazioni risultano in calo del 15,8%, ma solo a causa delle abitazioni esistenti che si sono

deprezzate del 22,1%, mentre le nuove registrano un lieve aumento dello 0,8%».

**Ma la carenza** qualitativa dell'offerta abitativa non basta a spiegare la stagnazione dei prezzi. Nella fase boom precedente si vendevano anche i sottoscala. A frenare il mercato oggi è anche la debolezza numerica della domanda: la popolazione italiana non cresce, gli immigrati comprano un terzo delle case rispetto a 10 anni fa (50 mila contro 150 mila), i giovani sono pochi e non ritengono l'acquisto della casa una pietra miliare della vita da adulti. «Meglio un appartamento comodo e bello in affitto, che acquistarne uno bruttino perché è l'unico che posso permettermi», è il ragionamento di molti. Non a caso i contratti di locazione 4+4 sono saliti a quota 700 mila l'anno, battendo le compravendite che pure quest'anno dovrebbero finalmente rivedere le 600 mila unità. Anche il maggior ricorso all'affitto spinge gli immobili migliori e condanna i prezzi degli altri, che devono scontare almeno il costo di una ristrutturazione profonda. «In questo quadro è chiaro che le città e zone migliori si salvano perché sono quelle che vedono sempre nuovi acquirenti o inquilini in arrivo», aggiunge Breglia. «Le altre, per esempio la maggior parte delle città di provincia, devono fare affidamento solo sul mercato locale, piccolo e senza ricambio. E questo, in assenza di inflazione, in che modo potrebbe spingere i prezzi verso l'alto? Un'amministrazione efficiente, nuovi progetti e riqualificazione allargata possono tuttavia fare molto, specie per il settore del turismo. Basta guardare città come Lecce, Matera, Siracusa, dove grazie agli investimenti in riqualificazione il mercato è oggi tonico».

**Tutto questo grazie** anche a una nuova componente: il boom degli affitti brevi e medi, di durata inferiore all'anno. Negli ultimi tre anni le case in offerta sono passate da 300 mila a 1 milione e in genere si tratta delle abitazioni migliori (ben tenute,

posizionate e arredate), pena il rischio di rimanere sfitte. Ai proprietari la formula piace molto, non tanto per i rendimenti più generosi quanto perché non li impegna a lungo termine e azzera il rischio di morosità (gli inquilini sono lavoratori in trasferta, studenti, turisti). Il risultato è che anche questo fenomeno ha assottigliato l'offerta di immobili di qualità, incentivando il circolo vizioso di offerta scadente, trattative lunghe, sconti elevati, prezzi al palo.

A quando allora la ripresa dei prezzi? I pessimisti temono che stavolta si salterà il giro, nel senso che un nuovo rallentamento a livello europeo potrebbe arrivare prima di un vero recupero delle quotazioni tricolore, mentre gli ottimisti credono che il 2019 vedrà quantomeno aumenti più ad ampio raggio. E la bassa crescita italiana? La buona notizia è che c'entra poco: in Francia i prezzi delle case sono saliti del 6% a fronte di una crescita dell'1,5%, in Germania del 5% contro l'1% del pil. (riproduzione riservata)

