

# Compravendite, le famiglie danno la spinta

**DAL 2006 VI SONO STATE RIPETUTE CADUTE DEL MERCATO INTERROTTE DA UNA FASE DI STABILIZZAZIONE TRA 2009 E 2011. NEL TERZO TRIMESTRE 2015 L'INDICE SI CONFERMA IN CRESCITA. MA PER VEDERE LA LUCE OCCORRERÀ ATTENDERE IL QUARTO**

**Walter Galbiati**

*Milano*

Fatto 100 le compravendite immobiliare realizzate nel 2004, ad oggi siamo al 60% di quel valore. E' questa la premessa necessaria per capire a che punto si trovi il mercato di case, uffici e capannoni in Italia dopo oltre dieci anni in cui si sono succeduti picchi, ma soprattutto ribassi dell'economia in un periodo segnato dal fallimento della Lehman Brothers, dalla crisi del debito dei Paesi europei fino al crollo del petrolio e alla debolezza delle grandi potenze emergenti.

Sullo sfondo una difficoltà diffusa delle banche di qualsiasi nazionalità alle prese con prestiti difficili da recuperare da imprese o da cittadini finiti in difficoltà per crac o perdita di lavoro. E se i prestiti non rientrano, risulta

quasi impossibile farne altri per stimolare il recupero dell'economia attraverso gli investimenti industriali o i consumi delle famiglie.

Solo di recente i cordoni delle banche si sono riaperti verso il mercato immobiliare che, complice i bassi tassi di interesse, ha iniziato a rialzare timidamente la testa. La tendenza delle compravendite in Italia rende perfettamente l'idea di cosa stia accadendo. A raccogliere i dati è l'Agenzia delle entrate, attraverso il suo Osservatorio periodico delle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità immobiliare degli Uffici provinciali territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Il rilevamento mostra come dal 2006 vi siano state ripetute cadute del mercato, "interrotte" — scrive l'Agenzia — da una fase di stabilizzazione tra 2009 e 2011. A partire dal 2013 l'intensità dei cali si attenua per lasciare spazio, nel corso del 2014, ad un percorso di risalita che sembra rafforzarsi nella seconda parte di quest'anno. Nel terzo trimestre 2015 l'indice si conferma nuovamente in crescita attestandosi su un livello di scambi pari a quasi il 60% di quello registrato a inizio periodo".

Sarà il quarto trimestre a sancir-

se si supereranno o no nell'anno appena chiuso le circa 920 mila compravendite realizzate nel 2014 e a confermare la solidità del recupero. Quanto ai tre mesi terminati a settembre, secondo l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, "dopo il buon risultato del precedente trimestre, si consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite, pari all'8,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge le 225.257 unità".

La spinta arriva dalle famiglie. Il settore residenziale con 105.104 compravendite registra un rialzo dello 10,8%, il maggiore dell'intero comparto: si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al terzo trimestre del 2014. Di pari passo sono andate le pertinenze delle abitazioni con gli scambi di cantine, box e posti auto cresciute nello stesso periodo del 9%, con 80.178 unità.

Fanno invece più fatica a rialzare la testa gli altri settori. Il terziario, che comprende gli uffici e gli immobili degli istituti di credito (1.913 compravendite), e il produttivo, relativo ai capannoni (2.058 compravendite), mostrano le crescite più contenute, rispettivamente con un rialzo del-

lo 0,9% e del 2,2%, ma tornano a crescere dopo due trimestri di perdite pesanti. Il comparto dei negozi, degli alberghi e degli altri edifici commerciali (5.829 cambi di proprietà), pur mantenendosi su ritmi di crescita sostenuti (+7,4%), mostra una decelerazione del tasso di incremento rispetto al trimestre precedente. Infine, nella categoria "altro", in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, le compravendite (30.175) sono aumentate di poco più di tre punti percentuali.

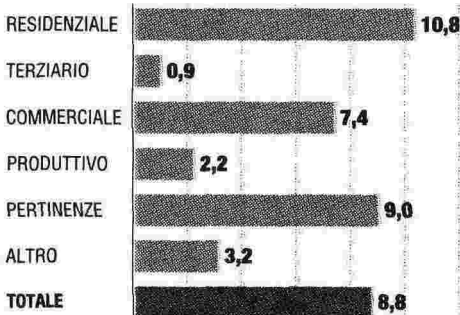
Le attese sono per un ultimo trimestre positivo. Secondo il bollettino economico della Banca d'Italia, tra settembre e dicembre 2015 "l'indice del clima di fiducia delle imprese di costruzione si è attestato su livelli fra i più elevati dall'avvio della crisi finanziaria del 2008-09".

Il maggiore ottimismo trova conferma anche nei risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni condotta in ottobre in collaborazione con Tecnoborsa". Gli agenti immobiliari "nutrono aspettative favorevoli sia per il mercato di riferimento che per quello nazionale, in linea con gli andamenti più recenti". Una conferma, di fatto, dei dati di settembre.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## TRANSAZIONI IMMOBILIARI

Variazione % III trim. 2015 su stesso 2014



Il settore residenziale con 105.104 compravendite registra un rialzo dello 10,8%, il maggiore dell'intero comparto



**Compravendite, le famiglie danno la spinta**

Non farti spionciare come un pello.

TASSI DA 1,50% FISSO

TASSI DA 0,93% VARIABILE

...Scegli il mutuo con MutuiOnline!

www.mutuionline.it