

Segnali positivi anche dalla riduzione dei tempi di vendita e degli sconti effettuati in fase di trattativa

Nomisma. Bene Milano, Bologna, Firenze e Napoli. Male Roma e Catania

I valori in città tornano a salire dopo 12 anni

Emiliano Sgambato

I prezzi delle case usate tornano ad aumentare dopo 12 anni. La media fa segnare un "misero" +0,2% su base semestrale e limitatamente alle grandi città, ma il dato è significativo se si considera che era dal 2007 che l'Osservatorio immobiliare di Nomisma non registrava un segno positivo su questo fronte. E questo nonostante la consolidata crescita dal lato del numero di acquisti (che invece sono dati ancora in forte rallentamento quest'anno, con una stima di crescita al di sotto del 3% contro il 6,5% del 2018).

Nel frattempo, il fatturato residenziale nei 13 grandi centri considerati è calato di oltre il 26%, da 24,1 a 17,8 miliardi. A perdere di più è stata Catania (-45%), Milano e Bari hanno invece limitato i danni a poco più dell'11%. Il trend positivo dovrebbe essere confermato anche a fine anno (la stima è +0,3% e solo in leggero rialzo per gli anni seguenti), mentre su base annua il bilancio resta ancora negativo: -0,3% per l'usato e -0,2% per il nuovo. Ma non tutte le città seguono lo stesso andamento: anche su base semestrale sono ancora in terreno negativo Catania (-1,2%), Palermo (-0,9%), Bari, Genova e Bologna. A guidare i rialzi c'è Milano (+1,4%) seguita da Torino, Padova e Venezia (vedi tabella).

Segnali incoraggianti arrivano anche sul fronte tempistiche e sconti. Mediamente per vendere una casa usata ci vogliono 6,2 mesi rispetto ai 6,4 di un anno fa. Si va dai minimi di Milano (4,2) ai massimi di Venezia Mestre (7,5). Discorso simile per la differenza tra il prezzo inizialmente richiesto e quello pagato alla fine della trattativa. Sempre per l'usato lo "sconto" è del 13,7% (era 14,3% un anno fa); ma a

Milano non si contratta oltre l'8,5%.

Più in generale, l'indice di performance che sintetizza l'andamento delle varie componenti di mercato distingue tre gruppi di città: Bologna, Firenze, Cagliari e Napoli hanno l'indice in risalita da due anni e vanno ad affiancare Milano tra i mercati più in salute. Seguono Venezia, Padova, Palermo, Bari, Torino e, più staccata, Genova. Roma e Catania invece registrano ancora un trend negativo.

Se il segno più sui prezzi fa un certo effetto dopo anni di assenza, la prudenza comunque è d'obbligo (tra l'altro l'ultimo dato Istat sul primo trimestre segna ancora un calo dello 0,8%). «Seppure in un contesto meno favorevole – notano da Nomisma – il settore immobiliare sembra mantenere intatta la vigoria dimostrata negli ultimi anni. Il rischio di un nuovo ripiegamento non può però dirsi del tutto scongiurato, soprattutto se la prospettiva economica del prossimo biennio dovesse confermarsi debole come paventato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tredici centri a confronto

Var % semestrali di prezzi case usate

	Var. %		Var. %
Bari	-0,8	Milano	1,4
Bologna	-0,5	Napoli	0,5
Cagliari	0,4	Padova	0,7
Catania	-1,2	Palermo	0,6
Firenze	0,2	Roma	-0,9
Genova	-0,8	Torino	0,8
		Venezia	0,6

Fonte: Nomisma