

# Immobiliare, prezzi ancora in flessione

CINZIA ARENA  
Milano

**A**umentano le compravendite ma non i prezzi. Domanda e offerta fanno fatica ad incontrarsi soprattutto perché mancano le case nuove. Il settore immobiliare dà segni di ripresa anche se il divario dal resto dell'Europa resta ancora alto. A fare il punto della situazione l'istituto di ricerche Scenari Immobiliari che ieri a Milano ha presentato i dati del primo semestre 2019. Sono state realizzate 325mila compravendite sul territorio nazionale con un incremento del 12,1% rispetto al primo semestre del 2018. Per l'anno in corso si stima una crescita annuale del 9,8% con un totale di 670mila compravendite. Roma fa registrare le migliori performance con un aumento degli scambi del 12,5%, seguita da Milano (12,3%). «Si tratta di numeri in linea con le previsioni. Il problema principale è che i prezzi non salgono (anzi si registra una flessione dello 0,3% negli ultimi sei mesi) se si eccettuano alcuni quartieri delle grandi città particolarmente vitali. Vanno bene i piccoli centri

e le aree periferiche mentre soffre il Centro-Sud» ha sottolineato il presidente di Scenari Immobiliari Mario Breglia.

Un altro problema è che domanda e offerta fanno fatica ad incontrarsi: ci sono tante case usate che hanno uno stato di manutenzione mediocre se non cattivo, collocate in posizioni poco appetibili sia come zona sia come piano del palazzo. La conseguenza è che il potenziale acquirente rimane deluso e rinvia l'acquisto. A fare da zavorra ci sono poi uno stock importante di case nuove non finite: a conti fatti si tratta di 400mila alloggi. «Se si eccettua Milano e Roma, dove le ultime concessioni sono state date 10 anni fa, si osserva una totale assenza di cantieri. Si contano sulla punta delle dita a Bologna, non ce ne sono a Genova o Napoli» ha aggiunto Breglia. Eppure le previsioni sono buone per i prossimi anni: l'inflazione bassa aiuterà il mercato immobiliare soprattutto per quanto riguarda gli investimenti. Restano invece fermi al palo i

Scenari immobiliari analizza i dati dell'ultimo semestre: gli scambi sono cresciuti del 12% Roma per una volta batte Milano In crisi il Centro-Sud Gli operatori lamentano la stagnazione del fatturato e l'assenza di nuove costruzioni

prezzi che non riescono a risalire dopo la crisi iniziata dieci anni fa. «Siamo gli ultimi in Europa dove la media annuale è di un aumento del fatturato del 5% all'anno che da noi si ferma al 2%». Il 13 e 14 settembre a Santa Margherita Ligure Scenari immobiliari terrà il suo 27esimo Forum sul tema «W City: la città delle donne».

La "stagnazione" è certificata anche dai dati Istat diffusi martedì scorso. Nel primo trimestre dell'anno si è registrata una flessione dello 0,8% rispetto al 2018. La contrazione dal 2010 arriva sopra il 17%. Con i prezzi delle case vecchie in caduta libera. Anche Roberto Busso, amministratore delegato di Gabetti Property Solutions ha messo l'accento sulla mancanza di case nuove, sottolineando che mancano i costruttori. Per quanto riguarda gli investimenti nel settore è attesa una nuova ondata di «interventi da parte delle assicurazioni e delle casse di previdenza». La tendenza degli italiani è in ogni caso quella di vedere nel mattone un «bene rifugio» da vendere in futuro. «Il taglio preferito resta quello medio di 75-95 metri quadrati, con una zona giorno ampia» ha spiegato Busso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA