



Lo scenario

La casa in cima ai desideri record di acquisti a fine anno

LUIGI DELL'OLIO, MILANO

Nel quarto trimestre del 2018 le compravendite di abitazioni sono state 167.068, il 9,3% in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, a segnare l'incremento più forte degli ultimi due anni e a coronamento di 15 rialzi consecutivi. Guida la Lombardia. Buone previsioni per il 2019

Il mercato residenziale ha rialzato la testa. Secondo quanto rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate, nel quarto trimestre del 2018 vi sono state 167.068 compravendite di case, vale a dire il 9,3% in più rispetto allo stesso periodo dell'anno prima (152.828 compravendite), a segnare l'incremento più forte degli ultimi due anni. Considerato che si tratta del 15esimo trimestre consecutivo con il segno più, si può dire che il settore ha imboccato un percorso di crescita importante, il che è positivo non solo per le aziende e per gli occupati del comparto, ma per tutta l'economia italiana se si considera il peso delle costruzioni e del relativo indotto. Il 2018 si è

chiuso con un totale di compravendite a quota 578.647, a segnare un incremento del 6,6% nel confronto a dodici mesi.

LOMBARDIA

Il primo mercato immobiliare è la Lombardia, segnala uno studio di Scenari Immobiliari, con quasi un quarto delle compravendite residenziali nazionali (per la precisione il 22,8%, 140mila unità immobiliari). Rispetto al 2017, la crescita è stata nell'ordine del 13,8%, quasi cinque punti in più rispetto al dato della media nazionale. Per dare un ordine di grandezza, da sola la Lombardia registra ormai lo stesso numero di compravendite del Portogallo e si avvicina all'intera Polonia. Il traino arriva dalla città di Milano, che negli ultimi anni ha vissuto una stagione di grande sviluppo sia a livello economico in generale, che nel comparto immobiliare, tanto da diventare una delle mete più

ambite come destinazione di studenti lavoratori, turisti, imprese e investimenti. Il territorio è in fondo poco esteso rispetto alle città più importanti degli altri Paesi europei e la richiesta di abitazioni di qualità ed efficienti sul fronte dei consumi si fa sempre più pressante.

LE PREVISIONI

di Scenari Immobiliari per l'anno in corso rimangono positive sia a livello lombardo che a livello nazionale, con compravendite residenziali in aumento. In particolare, nel 2019 le compravendite in Lombardia dovrebbero attestarsi a

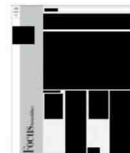
158mila, per poi raggiungere le 180mila unità durante il 2020, superando il record storico di 165mila transazioni del 2007. Anche se, avvertono gli analisti, molto dipenderà dall'andamento della politica e dell'economia, due variabili tornate a preoccupare le famiglie italiane, considerato che per molti la casa costituisce l'investimento più importante della vita. Di positivo c'è che la situazione dei mutui resta favorevole: la Bce ha fatto sapere che i tassi ufficiali resteranno fermi almeno fino al termine di quest'anno e di conseguenza i benchmark attraverso i quali le banche fissano le condizioni dei finanziamenti restano vicini ai minimi storici.

Al tempo stesso le banche continuano a concedere volentieri prestiti per l'acquisto delle abitazioni perché si tratta di crediti con una bassa incidenza dei default. Piuttosto le famiglie italiane rinunciano a un acquisto in più come può essere l'automobile o un pacchetto vacanze, ma fino a che è possibile onorano la rata del mutuo. E poi va

considerato che negli ultimi anni vi sono stati interventi normativi e una politica più flessibile da parte degli stessi istituti per venire incontro alle situazioni di temporanea difficoltà per i mutuatari.

LA DINAMICA

Diversa è la dinamica dei prezzi, che risulta in calo dallo scoppio della crisi, pur con uno scenario fortemente differenziato: al crollo nei paesi di provincia e nelle periferie delle grandi città, fa riscontro



una maggiore tenuta per i centri dei capoluoghi (sia per carenza di spazi per costruire nuove abitazioni, sia perché il tenore di vita chi vi abita non ha subito particolari contraccolpi in seguito alla doppia recessione che ha colpito la Penisola nell'ultimo decennio) e gli immobili efficienti dal punto di vista energetico. Scenari Immobiliari segnala che nel 2018 i prezzi medi di vendita in Lombardia sono tornati al 95,8% del valore nominale registrato nel 2007 (+1,2% nell'ultimo anno), mentre a livello nazionale vi è stata una sostanziale stabilizzazione rispetto al 2017 (-0,1%), anche se i valori attuali sono l'83,9% di quelli rilevati dodici anni prima. Il tutto senza considerare l'inflazione che nel frattempo ha eroso il valore reale.

Ma nelle grandi città la corsa ha già ripreso vigore, tanto che al centro di Roma il prezzo medio al metro quadro lo scorso anno è stato di 9mila euro, 150 euro in più in un anno e 200 in più rispetto al pre-crisi. E una dinamica simile si registra sul fronte delle locazioni. Insomma, il mercato è disposto a pagare tanto per le soluzioni di qualità e quelle più prestigiose, mentre la periferia continua a soffrire. Ed è

proprio qui che si concentra buona parte dello stock di invenduto, che continua a zavorrare le quotazioni.

Il 2019 in Italia si dovrebbe caratterizzare per un arresto del calo dei prezzi medi delle abitazioni, che rimarranno invariati rispetto al 2018, mentre in Lombardia è prevista una lieve accelerata della crescita, nell'ordine di un punto e mezzo percentuale. E nel 2020 si dovrebbe arrivare a una crescita dei prezzi del 4,2%, assistendo al contempo anche a un primo ricarico dei prezzi a livello nazionale, intorno all'1%. Anche se ovviamente è difficile fare previsioni al di là del breve termine, considerata la forte dipendenza di questo settore dalla congiuntura nazionale.

Al di là degli elementi quantitativi,

il mercato evolve anche alla luce delle nuove esigenze che caratterizzano la domanda. Tra i temi emergenti uno dei più rilevanti è relativo allo studente housing, con Jll Italia che calcola l'esistenza di 49.500 posti letto, con una crescita di appena il 4% nell'ultima decade, a fronte di una domanda potenziale di più di un milione tra studenti e giovani lavoratori. Una platea in continua crescita a fronte della sempre più frequente mobilità delle persone e della tendenza delle nuove generazioni a considerare con maggiore attenzione l'opzione di abitare in una casa in affitto. Attualmente l'offerta su questo fronte nella Penisola è caratterizzata principalmente da istituzioni, campus privati, singole realtà gestite da enti pubblici e privati, fondazioni, associazioni e ordini religiosi, ma soprattutto da un mercato privato difficile da quantificare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Focus

STOP AL CALO DEI PREZZI

Il 2019 in Italia si dovrebbe caratterizzare per un arresto del calo dei prezzi medi delle abitazioni, che rimarranno invariati rispetto al 2018, mentre in Lombardia è prevista una lieve accelerata della crescita, nell'ordine di un punto e mezzo percentuale. E nel 2020 si dovrebbe arrivare a una crescita dei prezzi del 4,2%, assistendo al contempo anche a un primo ricarico dei prezzi a livello nazionale, intorno all'1%. Anche se ovviamente è difficile fare previsioni al di là del breve termine, considerata la forte dipendenza di questo settore dalla congiuntura nazionale

I numeri

578.647

LE COMPRASSENDE NEL 2018

Il 2018 si è chiuso con un totale di compravendite di case salito a quota 578.647, a segnare un incremento del 6,6% nel confronto a dodici mesi





1 Una vista del centro di Milano con il Duomo che svetta sul resto

