

Casa Transazioni in crescita nel secondo trimestre. E presto seguiranno i prezzi. Ecco le città e le zone su cui puntare

PRONTI ALLA SVOLTA

di **Teresa Campo**

Dopo i primi tre mesi un po' in sordina, il secondo trimestre del 2018 conferma l'andamento positivo del mercato del mattone. Alcuni report lo avevano in parte anticipato. Ma stavolta la conferma arriva dalle Statistiche trimestrali dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, incrociando le informazioni provenienti dai rogiti notarili con gli archivi del catasto. Tutti i settori immobiliari, infatti, continuano a crescere: le compravendite di abitazioni mostrano un incremento del 5,6% (per un totale di 153.693 transazioni), gli uffici del 6,7%, i negozi del 5,4% e i capannoni del 1,3%. In rialzo anche le vendite di box auto (+4,6%, per un totale di 90 mila transazioni), cantine e soffitte (+8,6% e 17.820 operazioni). Ma il dato più interessante è certo quello riguardante la casa, che conferma che il comparto si muove in positivo ormai da più di tre anni. L'aumento più consistente si è registrato nel Nord Est (+9,3%) e nelle Isole (+7,1%). Tra le maggiori città italiane, l'unica che mostra un leggero calo è Roma, dove le transazioni hanno subito una flessione dello 0,8%, anche se la Capitale resta quella con il maggior volume di compravendite (8.535 transazioni). Le migliori performance si registrano, invece, a Firenze e Genova, che crescono del 4,7%, a Milano e Palermo (+4,4%) e a Torino (+4%). Bene anche Bologna (+2,8%) e Napoli (+2,7%). In somma nel complesso un bilancio positivo, «anche perché, sebbene non particolarmente esuberante, si tratta di una crescita costante, senza strappi ma neanche cadute», sottoli-

nea Marco Speretta direttore generale di Gabetti, «che quindi testimonia della solidità del trend nel tempo. La media dei due trimestri si attesta quindi intorno al 5-6%, e mi aspetto che il dato di fine anno la confermi, attestandosi intorno a 570-580 mila transazioni complessive, nonostante un terzo trimestre che, causa le vacanze estive, sarà per forza un po' meno brillante. E anche il 2019 dovrebbe aprirsi all'insegna della positività, a meno ovviamente di shock economici o politici».

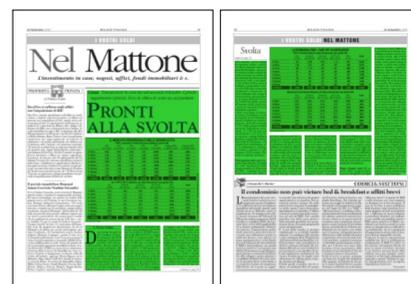
A dare una mano al mercato hanno contribuito anche gli acquisti per investimento, tornati a rivestire un ruolo importante. «A livello nazionale il 77% delle compravendite interessa l'abitazione principale, il 17,9% la casa per investimento e il 5,1% la casa vacanza», spiega Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi di Tecnocasa. «Gli acquisti per investimento sono in progressiva crescita, arrivando a sfiorare il 18% rispetto a 16,3% iniziale. Il bilocale la tipologia preferita».

Tutto questo vale soprattutto per le grandi città. L'analisi dei tassi tendenziali delle compravendite di abitazioni dal 2011, conferma la serie ininterrotta di rialzi: a Milano dal terzo trimestre del 2013, a Napoli dal secondo trimestre del 2014 e a Torino dal secondo trimestre del 2015. La più brillante si conferma Milano, che a questo punto fa storia a sé, allineandosi alle metropoli europee e talvolta anche superandole. Ma anche Bologna vive una stagione felice, «mi-

gliore di quello che traspare dai dati», aggiunge Speretta. «Trend sopra la media anche per Napoli, che si conferma la città del Sud più vivace, ma piazze interessanti sono anche Genova, Firenze e Palermo». Il trend è ovviamente più brillante nel centro e semicentro delle varie città: in periferia è invece la qualità del prodotto a fare la differenza: una casa nuova o ben ristrutturata non ha difficoltà a trovare un acquirente.

Storia a sé fa invece Roma. La Capitale è l'unica tra le grandi città ad aver evidenziato transazioni in calo nel secondo trimestre (-0,8%), e nel primo trimestre la flessione era stata anche maggiore (-1,9%). «Così come Milano gode delle tante iniziative e progetti, anche urbanistici, avviati negli ultimi anni, la Capitale soffre per amministrazione in difficoltà e per gli scarsi investimenti, che si traducono poi anche in un livello più basso della ricchezza media dei suoi abitanti».

Dopo cinque anni di aumenti delle compravendite, mancare all'appello è la ripresa dei prezzi. Solo a Milano si è concretizzata in alcune zone, e Bologna sembra avviata sulla stessa strada. «Ma il 2019 dovrebbe essere l'anno della svolta, anche perché tempi di



vendita e sconti sono ridotti ormai ai minimi», sottolinea Speretta. Quanto alle zone, a Milano oltre a CityLife, ha buone chence tutta l'area a Sud». A Bologna le zone con possibilità di rivalutazione sono quelle del semicentro a ridosso dei viali della circonvallazione, soprattutto in direzione Nord: Fiera District, asse di via Stalingrado e la zona di via de' Carracci dove c'è disponibilità di edifici moderni e funzionali, ben collegati con il centro storico e al resto del territorio, grazie alla presenza di infrastrutture nelle vicinanze (People mover e stazione AV). Attualmente i valori sono interessanti e le prospettive di rivalutazione possono rappresentare un'opportunità di investimento. A Padova interessante appare la zona San Gregorio, semicentrale e immersa nel verde, attualmente interessata da interventi di riqualificazione e frazionamenti di immobili esistenti. Infine a Napoli, buone prospettive hanno le abitazioni del centro, corso Umberto, dove sono in corso interventi di riqualificazione di pregio, adatti all'acquisto per investimento. Bene anche la zona Miano, nei pressi del parco di Capodimonte, che vede nuove iniziative residenziali oltre a unanuova area commerciale. (riproduzione riservata)

IL MERCATO RESIDENZIALE NELLE GRANDI CITTÀ

NTN* e variazione % tendenziale annua abitazioni, grandi città

	NTN 2° trim 2017	NTN 3° trim 2017	NTN 4° trim 2017	NTN 1° trim 2018	NTN 2° trim 2018	Variazioni NTN 1° t 2018/1° t 2017	Variazioni NTN 2° t 2018/2° t 2017
◆ Roma	8.602	6.913	8.404	7.077	8.535	-1,9%	-0,8%
◆ Milano	6.395	5.403	6.461	5.496	6.674	0,9%	4,4%
◆ Torino	3.595	2.758	3.611	3.095	3.738	3,9%	4,0%
◆ Napoli	2.082	1.497	1.916	1.855	2.138	11,8%	2,7%
◆ Genova	1.841	1.453	1.861	1.634	1.928	-3,0%	4,7%
◆ Palermo	1.418	1.156	1.230	1.328	1.481	1,7%	4,4%
◆ Bologna	1.521	1.144	1.395	1.232	1.564	-2,7%	2,8%
◆ Firenze	1.396	1.149	1.381	1.224	1.462	-1,1%	4,7%
◆ TOTALE	26.849	21.472	26.258	22.939	27.520	0,7%	2,5%

Var % NTN Il 18/17 abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

	Fino a 50 m2	Da 50 m2 fino a 85 m2	Da 85 m2 fino a 115 m2	Da 115 m2 fino a 145 m2	Oltre 145 m2	Totale
◆ Roma	-5,6%	-3,3%	0,5%	3,7%	5,5%	-0,8%
◆ Milano	21,2%	1,3%	-1,3%	1,0%	2,7%	4,4%
◆ Torino	8,9%	2,5%	6,6%	-5,9%	9,0%	4,0%
◆ Napoli	14,2%	1,6%	-0,5%	0,2%	3,0%	2,7%
◆ Genova	12,3%	2,5%	8,2%	7,3%	9,3%	4,7%
◆ Palermo	-9,0%	-4,2%	15,1%	10,8%	0,1%	4,4%
◆ Bologna	28,9%	-7,8%	5,4%	1,6%	14,7%	2,8%
◆ Firenze	-8,7%	12,4%	0,7%	1,1%	10,4%	4,7%
◆ TOTALE	8,8%	-0,2%	2,5%	2,5%	5,6%	2,5%

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Agenzia delle Entrate * Numero di transazioni normalizzate

LA DOMANDA PER I VARI TIPI DI ABITAZIONI

NTN* Il trimestre 2018 per classi dimensionali e per grandi città

	Fino a 50 m2	Da 50 m2 fino a 85 m2	Da 85 m2 fino a 115 m2	Da 115 m2 fino a 145 m2	Oltre 145 m2	Totale
◆ Roma	764	3.395	2.452	1.112	812	8.535
◆ Milano	1.388	2.801	1.397	595	493	6.674
◆ Torino	508	1.712	905	321	292	3.738
◆ Napoli	341	594	605	369	228	2.138
◆ Genova	96	744	658	244	187	1.928
◆ Palermo	134	323	423	352	248	1.481
◆ Bologna	225	600	451	150	139	1.564
◆ Firenze	145	538	415	200	64	1.462
◆ TOTALE	3.600	10.706	7.307	3.343	2.563	27.520

Distribuzione percentuale abitazioni, per classi dimensionali e per grandi città

	Fino a 50 m2	Da 50 m2 fino a 85 m2	Da 85 m2 fino a 115 m2	Da 115 m2 fino a 145 m2	Oltre 145 m2	Totale
◆ Roma	9,0%	39,8%	28,7%	13,0%	9,5%	100%
◆ Milano	20,8%	42,0%	20,9%	8,9%	7,4%	100%
◆ Torino	13,6%	45,8%	24,2%	8,6%	7,8%	100%
◆ Napoli	15,9%	27,8%	28,3%	17,3%	10,7%	100%
◆ Genova	5,0%	38,6%	34,1%	12,7%	9,7%	100%
◆ Palermo	9,1%	21,8%	28,6%	23,8%	16,8%	100%
◆ Bologna	14,4%	38,4%	28,8%	9,6%	8,9%	100%
◆ Firenze	9,9%	36,8%	28,4%	13,7%	11,2%	100%
◆ TOTALE	13,1%	38,9%	26,6%	12,1%	9,3%	100%

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Agenzia delle Entrate * Numero di transazioni normalizzate