

Il mercato immobiliare cresce

Il boom è stato registrato a Bologna, Milano e Torino. Vi sono tutti i presupposti per stimare una prossima crescita dei prezzi. L'aumento delle erogazioni di mutui, aumentate del 120% dal 2014 al 2016, unite alla riduzione dei tassi sta contribuendo fattivamente al rilancio del settore

Il mercato immobiliare italiano sta conoscendo una fase "rinascimentale" da ormai 3 anni. Infatti, dopo la crisi del "settimo anno" toccata nel 2013 con 403mila compravendite circa (ben il 54% in meno rispetto alle 877mila compravendite circa toccate nel 2006), il 2016 ha regalato il terzo anno consecutivo di aumento degli acquirenti, i quali hanno contribuito a superare il mezzo milione di rogiti arrivando alle 528mila compravendite, con un +31% rispetto al picco minimo del 2013. Il rialzo del mercato delle abitazioni già osservato a livello nazionale trova riscontro anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione. Rispetto al 2006 i volumi dei capoluoghi hanno perso ben il 42% e ancor peggio hanno fatto i comuni delle relative province perdendo oltre il 54% del mercato immobiliare. Tra i capoluoghi presi in esame quelli che, tra il 2006 e il 2013 hanno perso maggiormente sono Palermo -50%, Torino -49% e Genova -48%. Il capoluogo più virtuoso invece è stato Firenze con una perdita contenuta solo al -35%.

I comuni della provincia che, dal 2006 al 2013, hanno vinto il triste primato della performance negativa sono quelli della provincia di Roma con un -58%. Si replica quindi l'assunto di ogni ciclo immobiliare: quando il mercato entra in crisi, la domanda si concentra nei centri urbani principali (capoluoghi e hinterland compresi) penalizzando notevolmente i comuni della seconda e terza cintura di ogni provincia. È comunque evidente che l'inversione di tendenza del mercato immobiliare è già in atto da tre anni e lo conferma il +36% di compravendite dei capoluoghi analizzati e

il +34% dei comuni delle province relative. Il 36% di maggiori compravendite nel periodo 2013 - 2016 è una media che va analizzata nel profondo poiché, se da una parte abbiamo città sotto media come Napoli con il suo +20%, Roma con un +27% e Palermo con un +28%, dall'altra parte dobbiamo registrare le ottime performance di Torino +44%, Milano +45% e specialmente Bologna con l'eccezionale +53% di compravendite immobiliari. Il Premio Cenerentola del mercato dei comuni di provincia va a Palermo con un +12%, mentre la "Reginetta del Triennio" spetta a Firenze con un risultato sopra le righe +51%.

In merito alle aspettative sull'andamento dei prezzi di mercato bisogna partire dal presupposto che regola tutti i mercati in ogni angolo della terra: l'aumento della domanda di un bene o di un servizio ne determina automaticamente un aumento del prezzo e in un mercato di concorrenza perfetta il prezzo tende naturalmente ad aggiustarsi in modo da portare alla situazione di equilibrio.

In pratica se come abbiamo visto nel periodo 2006 - 2013 la domanda nei capoluoghi è diminuita del 42% è probabile che la diminuzione dei prezzi di mercato sia stata di circa il 28% (dato ricavato sottraendo l'inflazione del periodo esaminato dalla percentuale di calo della domanda come anzidetto). Mentre nei comuni delle province utilizzando lo stesso metodo elaborato dal centro studi Confabitare i prezzi dovrebbero aver subito un calo generale del 40%. Per lo stesso motivo quando nel mercato im-

mobiliare aumenta la domanda per due o tre periodi consecutivi, si creano i presupposti per un rialzo dei prezzi. Tale aumento sarà timido per un pari periodo a quello anzidetto salvo poi crescere a ritmi elevati fino a superare la somma della domanda e dell'inflazione del medesimo periodo che ad oggi corrisponderebbe a circa il 35 - 37% da qui al 2022 circa. D'altronde, secondo uno studio dell'Università Sapienza di Roma, i prezzi reali degli immobili hanno oscillato a ogni ciclo immobiliare secondo la regola nella quale si assume che in seguito ad ogni crisi vi è una fase di crescita: 1969-1974 (più 86 per cento) e poi una fase di contrazione 1975-1977 (meno 8 per cento); fase di crescita 1978-1982 (più 86 per cento), fase di contrazione 1983-1986 (meno 20 per cento); fase di crescita 1987-1992 (più 83 per cento), fase di contrazione: 1993-1999 (meno 56 per cento); fase di crescita 2000-2007 (più 81 per cento), fase di contrazione 2008-2015 (meno 78 per cento).

D'altronde vi sono tutti i presupposti per stimare una prossima crescita dei prezzi e cioè il forte aumento delle erogazioni di mutui, aumentate del 120% dal 2014 al 2016, unite alla riduzione dei tassi sta contribuendo fattivamente al rilancio del settore.

Inoltre il settore delle nuove costruzioni, già sottoposto a norme severissime in merito all'antisismica, è alla ricerca delle migliori tecnologie per soddisfare la domanda di utenti sempre più attenti alla classificazione energetica e al benessere in genere (insonoriz-

FIRENZE





zazioni, sicurezza, domotica ecc) con gravi conseguenze nei costi di realizzazione e di vendita in generale. Quindi la naturale differenza prezzo esistente tra la domanda e l'offerta è oggi più ampia che mai e ciò contribuirà senza dubbio all'aumento dei prezzi degli immobili usati (specialmente fin quando ci saranno le detrazioni fiscali al 50-65% per le ristrutturazioni).

Infine ma non per ultimo vi è la questione rendimenti e cioè la competitività del mattone rispetto alle normali alternative di investimento presenti sul mercato. Sempre più investitori stanno rientrando nel mercato im-

mobiliare intenzionati ad acquistare piccoli immobili da porre a reddito e, considerati gli attuali rendimenti che sul residenziale si aggirano intorno al 5% lordo annuo (3% netto da imposte e spese circa) al quale si dovrebbe aggiungere l'aumento dei prezzi del mattone, stimato prudenzialmente in almeno il 3% annuo nel prossimo futuro, pone l'investimento immobiliare al 1° posto tra quelli definibili beni rifugio.

Evidentemente un Bot piuttosto che un BTP non possono competere con un mattone a basso costo come quello presente oggi in Italia e gli altri investimenti, alla luce dei re-

centi scandali finanziari e bancari, hanno rimesso al centro delle attenzioni dei piccoli e medi investitore il non più caro e vecchio immobile. Rimane solo da sperare che lo Stato italiano non solo confermi le norme sulle detrazioni fiscali, la cedolare secca e gli sgravi per i canoni agevolati, ma che riduca le imposte gravanti sugli immobili e non dia seguito alla tanto ventilata riforma sul catasto che, da quanto si vocifera, potrebbe contribuire a ulteriori aumenti delle imposte comunali e non solo.

(Giangiacomo Congiu,
Centro Studi Confabitare)

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

	Compravendite 2006		Compravendite 2013				Compravendite 2013				Rendimenti lordi 2016		
	CITTÀ	PROV.	CITTÀ	%	PROV.	%	CITTÀ	%	PROV.	%	CASE	UFFICI.	COMM.
Roma	38.865	25.836	23.819	-39%	10.942	-58%	30.253	27%	14.111	29%	4,9%	6,0%	7,8%
Milano	25.127	50.832	15.140	-40%	22.780	-55%	21.978	45%	31.068	36%	5,5%	6,6%	9,6%
Napoli	9.270	16.031	5.585	-40%	7.620	-52%	6.714	20%	10.282	35%	4,2%	5,6%	10,5%
Torino	16.859	23.438	8.585	-49%	11.521	-51%	12.342	44%	15.338	33%	5,3%	5,8%	8,4%
Palermo	7.449	6.966	3.736	-50%	3.341	-52%	4.795	28%	3.730	12%	5,0%	5,4%	8,2%
Genova	8.873	4.647	4.643	-48%	2.247	-52%	6.631	43%	3.109	38%	4,8%	5,2%	9,8%
Bologna	6.295	11.644	3.645	-42%	5.041	-57%	5.568	53%	6.800	35%	5,1%	8,7%	10,5%
Firenze	5.129	8.324	3.344	-35%	3.845	-54%	4.788	43%	5.793	51%	4,7%	6,0%	9,0%
Totale	117.867	147.718	68.497	-42%	67.337	-54%	93.069	36%	90.231	34%			