

Casa. Immobiliare: cresce il mercato, non ancora i prezzi

Redazione economia mercoledì 21 marzo 2018

Il doppio trend confermato da due studi distinti. Nomisma segnala il boom del mercato corporate con 7,6 miliardi di investimenti stranieri. Fiap: nel 2017 +5% di vendite ma calo dell'1,15% dei prezzi.



È un mercato che continua a crescere, ma senza vedere ancora l'effetto prezzi. A confermare il doppio trend sull'immobiliare sono due studi differenti: l'indagine di Nomisma e il rapporto della Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali (Fiaip).

Per Nomisma, tuttavia, il comparto si sta lentamente avvicinando al punto di svolta, anche se il dinamismo delle compravendite non ha ancora trainato i prezzi. Entrando nel dettaglio della nuova analisi si precisa che i mercati intermedi - a differenza di quelli metropolitani - nell'ultimo anno hanno fatto registrare un rallentamento del trend di recupero, sia dei prezzi di compravendita (in media -1,2% la variazione 2017-2018 per il nuovo e -2% quella dell'usato) che dei canoni di locazione.

Il ritorno della domanda e la stabilizzazione dell'offerta hanno permesso un lento ritorno a una condizione di liquidità, che ha tra l'altro determinato la riduzione dei tempi medi di vendita. Secondo gli esperti di Nomisma "al dinamismo delle transazioni non ha fatto riscontro un'analoga tendenza dei valori che hanno, invece, continuato a flettere anche nei primi mesi del 2018". A fare eccezione è il mercato corporate, dove la consistente presenza di investitori stranieri consente di sopperire all'inadeguatezza della componente domestica con 7,6 miliardi di euro di investimenti esteri in Italia nel 2017. Mentre la perdita di potere contrattuale delle famiglie e le disuguaglianze tra gruppi sociali si riflettono in una segmentazione accentuata della domanda abitativa con "la precarietà delle prospettive di rendimento associata alla gravosità del carico fiscale e alla erosione della ricchezza immobiliare che negli ultimi anni ha indotto i risparmiatori a privilegiare altre forme di impiego".

Il rapporto della Fiaip prende in esame il 2017 e segnala una crescita delle compravendite immobiliari crescono del 5,1%, mentre nello stesso periodo la flessione dei valori delle abitazioni è stata dell'1,15%. Per l'anno in corso si prevede una "progressiva stabilizzazione". Solo alcune grandi città vedono un aumento dei prezzi nel 2017, a partire da Bologna (+3%), Milano (+2,8%), Firenze (+2,3%), Napoli (+1,3%) e Palermo (+1%). Si registrano invece nuove diminuzioni a Roma (-1,18%), Torino (-1,4%), Cagliari (-3,3%) e Genova (-3,5%). Le compravendite nel residenziale sono arrivate a sfiorare quota 545mila e la domanda di abitazioni è cresciuta del 15%. La Fiaip si attende che il 2018 raggiungerà 600 mila compravendite anche se su questa previsione pesa il rischio di un'instabilità politica che potrebbe "riflettersi negativamente sul mercato immobiliare".

Una prima rilevazione sull'anno in corso arriva dall'analisi di Centro Studi di **Abitare Co**, società attiva nell'ambito dell'intermediazione immobiliare, che nel primo trimestre segnala l'aumento della domanda per le nuove abitazioni del +3,5% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ARGOMENTI: Economia

pubblicità