

I margini di guadagno più ampi su locazioni, terziario innovativo (coworking) e servizi

DOVE COMPRARE È UN'OPPORTUNITÀ

In tutti i comparti le quotazioni salgono più dell'inflazione



Quotazioni in rialzo a Venezia, con compratori da tutto il mondo



Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari

DI FRANCO CANEVESIO

La nave va. Così, con un titolo ottimista e felliniano che di più non si può, l'European Outlook 2018 di Scenari Immobiliari tratteggia l'andamento del mercato immobiliare italiano. La nave Italia va e anche il mattone si riprende: dopo dieci anni di crisi profonda si rinvigorisce, in scia con quanto sta accadendo in tutta Europa. In tutti i comparti aumentano gli scambi e anche le quotazioni salgono più dell'inflazione. «Nel nostro Paese la crisi sembra finita», dichiara Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari. «Anche se da noi la ripresa è più delicata a causa delle debolezze strutturali del nostro Paese. Un po' dappertutto, le poche costruzioni nuove edificate nel recente passato hanno diminuito il prodotto disponibile, soprattutto quello di qualità, cosa che riduce la vacancy e aumenta canoni e prezzi di vendita. I prezzi tendono così a risalire con un dato medio nazionale che presenta un incremento del-

lo 0,3% nel residenziale a fine anno e un +1,1% di previsione per il 2018. I dati sono ancora molto diversi da città a città. Mentre a Milano, Venezia e in altre città le quotazioni sono in rialzo, nella maggior parte dei capoluoghi i prezzi sono ancora fermi o in lieve calo». Secondo l'Ufficio studi Tecnocasa, nel primo semestre di quest'anno Bologna ha messo in cascina un rialzo dell'1,1%, Milano dell'1%, Napoli lo 0,7%, Verona lo 0,5%. Ancora in ribasso altri capoluoghi, con Genova fanalino di coda che registra una perdita del 3%. Il mercato tira, insomma, e forse non c'è davvero motivo

di lamentarsi: secondo Scenari Immobiliari, tra il 2000 e oggi il mercato immobiliare italiano è comunque aumentato di quasi il 50%, crescendo più della media europea che è stata poco al di sotto del 30%. La ripresa imboccata, secondo gli esperti,

si consoliderà nel prossimo anno, con un +6,5% nel residenziale (sono attese 630 mila

compravendite) e in settori in pieno boom come l'alberghiero. «Gli spazi di crescita del mercato italiano sono notevoli nella locazione residenziale, nel terziario innovativo (co-

me il coworking) e nell'ampia area dei servizi», illustra Breglia. «Non bisogna dimenticare però che sono necessari anche molti investimenti per la messa in sicurezza delle abitazioni. Quasi un milione di case sono in corso di costruzione, bloccate dai fallimenti o dai concordati delle imprese edili. La tassazione allontana investitori istituzionali e privati. Ci troviamo così marginali in un contesto dove l'immobiliare è uno strumento di cambiamento urbano e di allocazione di grandi risorse».

AL RESIDENZIALE LA PARTE DEL LEONE

A fare la parte del leone in questo mercato in movimenti è il residenziale, che trascina le compravendite anche se non arriva a 600mila (ben al di sotto delle 800 mila dei tempi d'oro). La richiesta c'è, dicono gli esperti, e arriva da due milioni di persone intenzionate all'acquisto della casa, secondo un recente studio del Centro di ricerca e documentazione Luigi Einaudi. «C'è una forte domanda di residenziale

e di corporate, ma l'offerta sta diminuendo», sottolinea Breglia. «In realtà è una buona cosa per il mercato perché vuol dire che si sta esaurendo il magazzino, premessa a un rialzo dei prezzi». Dal punto di vista dei possibili acquirenti, gli investitori istituzionali seguono due indicatori: l'economia e la popolazione. Vanno dove li porta la gente che ha i soldi, in parole povere. «Milano è una città egemone. Secondo gli ultimi dati, quest'anno gli investitori sborseranno 8 miliardi di euro solo a Milano, su 10 miliardi che verranno investiti in Italia», spiega il manager. Tra le altre città

attraenti c'è Bologna, in ripresa sulla scia di un'economia migliorata. «La domanda di residenziale è forte come a Venezia, mercato eccezionale, con compratori che arrivano da tutto il mondo». D'altronde i prezzi sono un richiamo potente per chiunque, anche solo per chi voglia comprare casa per sé. Una tribù che aumenta e che è disposta a spendere. Secondo Tecno-casa, l'analisi della disponibilità di spesa nelle grandi città registra l'aumento della percentuale nella fascia più bassa, quella fino a 119mila euro. Eppure, dicono gli esper-

ti, attenzione perché i prezzi al metro quadro sono indicatori malsani: a Vercelli si spende poco, ma non ci va nessuno. A Bologna, invece, comprare casa in centro significa spendere da 1.800 euro al mq a 3mila euro, 4 mila nel caso del signorile nuovo. Se poi ci si sposta un po', i prezzi si stabilizzano intorno ai 2 mila al mq. Ma stiamo assistendo anche al rilancio dell'investimento in città turistiche come Firenze o in città che riscoprono un'anima turistica, come Torino. «Le opportunità migliori», suggerisce Breglia, «vanno cercate nelle case piccole, centrali o comunque ben posizionate».

