

# La parola

## FIAIP: MERCATO IMM MA PREZZI AL M

Prosegue la tenue ripresa del mercato immobiliare nel 2017. Le compravendite di abitazioni in Italia, secondo il Rapporto sul mercato immobiliare della Fiaip, presentato oggi a Roma insieme ad Enea ed I-com - nel 2016 hanno segnato un'ulteriore crescita proseguendo il cammino della ripresa iniziato negli ultimi anni. Ma siamo ancora lontani dal poter cantare vittoria: all'aumento del numero delle transazioni che proseguono, non ha fatto seguito una crescita stabilizzata dei prezzi, e permane invece il trend discendente in molte città metropolitane. In generale il mercato indica rispetto all'anno precedente, un andamento medio dei prezzi in diminuzione (-2,28%) per le abitazioni. Più marcata la diminuzione dei prezzi per i negozi (-6,70%) e per gli uffici (-5,96%). Per quanto riguarda il numero delle transazioni immobiliari si rileva un aumento del 16,44% per il residenziale, mentre sono ancora in territorio negativo i negozi (-1,4%) e gli uffici (-2,50%).

L'Osservatorio immobiliare della Fiaip, la Federazione Italiana degli agenti immobiliari professionali, parla di segnali positivi, ma ancora in assestamento, e resta appunto il divario fra prezzi richiesti e prezzi di realizzo. Buoni segnali per il mercato, inoltre, si registrano da parte degli agenti sulla contrazione dei tempi di vendita e la riduzione dello sconto medio praticato.

Per quanto riguarda le locazioni, rispetto al 2015, si registra un aumento dei contratti di locazione (+15,6%) per le abitazioni, mentre i prezzi medi hanno subito una flessione più moderata (-0,80%) per il settore residenziale, mentre permane una forte diminuzione per il settore commerciale, (-7,73%) per i capannoni, per gli uffici (-6,31%), per i negozi (-7,16%).

I rischi di deflazione sono in larga misura scomparsi e le prospettive di crescita per i Paesi dell'Eurozona sono in netto miglioramento. L'economia globale sembra riprendersi da una convalescenza decennale ma in Italia, così come in altri paesi dell'Unione Europea, la leva della politica economica e fiscale tarda ad entrare in azione come dovrebbe per risollevare un comparto come l'immobiliare che nel nostro Paese è ancora in crisi. Nei prossimi mesi si comprenderà se sarà possibile tornare anche nel nostro Paese ad un consolidamento degli investimenti immobiliari, rispetto anche ad altri Paesi esteri, dove il settore è stato una leva per la crescita economica, a differenza dell'Italia. La debolezza del quadro macroeconomico, associata alle tensioni internazionali e alla conseguente incertezza, anche sul fronte fiscale in Italia, inducono gli agenti immobiliari Fiaip ad escludere un forte rilancio nell'immediato del comparto, nonostante l'aumento persistente della domanda abitativa e la ritrovata redditività di lungo periodo degli immobili costituisca un

# all'esperto

## IMMOBILIARE IN RIPRESA MINIMO (-2,28%)

fattore importante.

Secondo il Vice Presidente Nazionale Fiaip e Presidente del Centro Studi Fiaip Mario Condò de Satriano, che oggi a Roma ha presentato il Report immobiliare Urbano Fiaip 2016 insieme al Presidente Nazionale Fiaip Paolo Righi, a Franco D'Amore, Vicepresidente dell'Istituto per la Competitività (I-Com) e ad Antonio Disi e Roberto Moneta dell'Unità Tecnica per l'Efficienza Energetica dell' ENEA: "Le compravendite nel residenziale sono arrivate a sfiorare quota 530mila, con un buon incremento rispetto al 2015. Siamo distanti dal 2006, ma comunque registriamo una crescita sostenuta della domanda, mentre i prezzi medi restano ancora in diminuzione, anche se in modo meno marcato rispetto agli anni scorsi. La casa deve essere intesa come motore dell'economia, e non come zavorra fiscale per lo Stato. Attendiamo - ha dichiarato Mario Condò de Satriano, Presidente del Centro Studi Fiaip - ancora oggi misure strutturali di medio e lungo termine a favore dell'immobiliare per ritrovare la redditività per chi investe nel mattone".

La domanda di abitazioni per Fiaip è infatti cresciuta a livello nazionale di circa il 10% interessando tutti i capoluoghi di regione, in special modo tra chi intende acquistare una prima casa (52%) e sono sempre più coloro che si rivolgono oggi agli agenti immobiliari per investire in immobili. Milano, Bologna, Napoli e Torino risultano le città più dinamiche, ma la crescita è omogenea in tutte le città campione.

Si registra un forte rialzo per gli acquisti tramite mutuo ipotecario, che nel 2016 viene scelto dalla maggior parte degli acquirenti, in quanto ritenuto molto vantaggioso a lungo termine, con la diminuzione dei tassi di interesse e la stabilità del capitale erogato medio per unità che copre in media il 70% del valore dell'immobile.

Permane un certo eccesso d'immobili invenduti, a volte di scarsa qualità, alimentato da nuove dismissioni o alienazioni di crediti deteriorati da parte delle banche. Gli appartamenti più richiesti sono quelli di buono stato, piccola quadratura, acquistati in zone centrali e semicentrali. Le unità residenziali maggiormente compravendute sono per il 41% del campione trilocali e per il 19% mini appartamenti bilocali.

