

A BARI MERCATO IN BUONA SALUTE TIRANO LE ABITAZIONI MESSE IN VENDITA DOPO LA RISTRUTTURAZIONE (AGEVOLATA)

Per il terzo anno di fila il mercato immobiliare italiano cresce a due cifre: l'anno scorso le compravendite di unità residenziali sono state 528.865, un record dal 2011, segno di una concreta ripresa tenendo conto che negli anni scorsi si era scesi a quota 400.000. Un trend che pare continuato nei primi due mesi del 2017. L'incremento dei rogiti è stato più evidente al Nord che al Sud; più in alcune città (da Milano a Torino e da Bologna a Verona con medie attorno al +20%) che in altre (a Bari è stato registrato un timido +7,5%).

Il mercato immobiliare, osserva Tecnocasa, dimostra di aver intrapreso la strada dell'uscita da una crisi molto lunga e di avviarsi verso una fase caratterizzata dalla stabilità dei prezzi e dall'aumento delle transazioni che interesserà anche le città caratterizzate nel 2016 da bassi incrementi di vendite (vedi Bari). Un "risveglio" che da un breve giro tra le agenzie immobiliari baresi, è già evidente: procedono bene le vendite delle case alla periferia di Poggiofranco dopo una lunga stasi; tutte le vendite quelle sorte sulle ceneri dell'ex cinema Armenise, a Carrassi (un agente immobiliare parla di 2.700 euro/mq); a San Pasquale richieste incoraggianti per le mini unità in fase di realizzazione in un ex albergo e in quelle che sorgeranno in un altro ex cinema. Un trend che conferma il commento di Tecnocasa: «Emerge che c'è desiderio di acquistare casa grazie alla fiducia ritrovata e ad un accesso al credito migliorato negli ultimi mesi e che dovrebbe confermarsi anche per il futuro».

Previsione all'insegna dell'ottimismo alla quale fa eco quella del Centro Studi di Casa.it. secondo cui «il mercato continua nel suo percorso di crescita e questo trend, molto probabilmente, proseguirà anche nei prossimi mesi. A febbraio 2017 infatti, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, la domanda di abitazioni è cresciuta a livello nazionale del +7,7% mentre i prezzi iniziano a registrare un

segno positivo (+0,8%) dopo sette anni di valori negativi, con un prezzo medio di 2.160 euro/mq.

A mettere in guardia contro i «facili ottimismo» interviene Confedilizia per voce del suo presidente Giorgio Spaziani Testa: «In realtà, i dati dell'Agenzia delle entrate dimostrano che il mercato immobiliare italiano è ancora in crisi. Nel 2016, il numero delle compravendite è stato inferiore di circa il 25% rispetto al 2008, ultimo anno prima della crisi finanziaria mondiale, e di circa il 14% rispetto al 2011 (con una punta del -31% per il terziario), ultimo anno prima dell'inizio della ipertassazione patrimoniale Imu-Tasi». Quindi la conclusione: «Altro che ripresa, l'immobiliare è ancora in piena sofferenza e il motivo sta nel fatto che è stato colpito da due crisi: quella internazionale del 2008/2009 e quella, tutta italiana, causata dalla triplicazione della tassazione. Il rimedio? Basta fare il contrario di quello che è stato fatto finora».

Ciononostante, dopo la crisi durata dal 2007 al 2014, le vendite sono aumentate. Grazie ai prezzi che sono calati sia per le case nuove e sia per le "usate". Queste ultime sono state favorite anche dagli incentivi fiscali sulle ristrutturazioni e sui risparmi energetici. In particolare, anche a Bari, si sono moltiplicate le operazioni "imprenditoriali", ad opera anche di piccoli risparmiatori, a base di vecchie case rimesse a nuovo grazie ad intelligenti ristrutturazioni e poste in vendita a prezzi convenienti (soprattutto, ma non solo, per chi vende). Interventi che hanno frenato la cementificazione del territorio e dato origine ad imprese edili che si sono specializzate nelle ristrutturazioni. Ora si spera che il fenomeno passi dalle singole unità abitative al recupero di interi edifici e, magari, rioni. Operazioni opportune tenendo conto della grande massa di edifici datati (62,2% costruito prima del 1990, il 30,1% prima del 1970), spesso conservati in pessime condizioni. Un patrimonio il cui valore va assolutamente conservato.

