

Dopo un tunnel lunghissimo, è apparsa finalmente la sospirata luce ed il mercato immobiliare torna a rialzare la testa. I dati del 2016 descrivono un vero e proprio boom: per il terzo anno consecutivo le compravendite di abitazioni in Italia (ben 534mila) sono aumentate, con una clamorosa crescita del 18,9%. Percentuale a due cifre che conferma il trend positivo, realizzando un balzo in avanti notevole rispetto ai risultati più timidi del 2015 (+6,5%) e del 2014 (+3,5%). L'aumento degli scambi si è registrato soprattutto

profondo. Dal 2011, con 603mila operazioni, si crollò alla cifra record in negativo di soli 406mila scambi. Era il 2013, l'annus horribilis per il mercato immobiliare, con numeri inferiori persino ai volumi d'acquisto degli anni Ottanta. E forse bisognava toccare il fondo per trovare la spinta per risalire a galla.

Ottimismo, ma con cautela

Secondo gli analisti è ancora presto per dire se la crescita considerevole del 2016 rap-

sicure. Questa concomitanza di fattori positivi potrebbe non ripetersi tanto facilmente: già alla fine del 2016 si è registrato un primo arresto della discesa dei prezzi delle abitazioni, con una variazione rispetto al 2015 di appena un +0,1%, ma pur sempre un segno più. È possibile quindi, si ipotizza nel Rapporto, che nel 2017 si vedano ancora variazioni positive degli acquisti ma a tassi probabilmente più moderati di quelli osservati nel 2016.

Le vittime della guerra

A pagare però la ripresa delle compravendite sono coloro che hanno acquistato nel decennio scorso, quando i prezzi erano alle stelle, ed ora si trovano a rimettere sul mercato un immobile che ha perso in media il 20-30% del suo valore iniziale, con punte anche del 40-50%. Un rovescio della medaglia per chi aveva investito nel mattone, costretto oggi a dover vendere a prezzi scontati, magari per cause di forza maggiore, per necessità di avere liquidi a causa della crisi economica. Secondo dati Istat, infatti, negli ultimi quattro anni è diminuita la percentuale dei "senza lavoro" proprietari di casa (dal 55 al 41%), mentre è salita la quota di famiglie ricche in possesso di case, tanto che quasi i due terzi della proprietà immobiliare si è concentrata nelle mani del 20% dei più abbienti. A provocare lo sgretolamento di valori immobiliari, secondo Confedilizia, la doppia crisi vissuta in Italia: quella economica iniziata nel 2008, e quella seguita alla pesante tassazione sugli immobili introdotta dall'allora governo Monti a partire dalla fine del 2011, quando il nostro Paese viveva col fiato sospeso chiedendosi ogni mattina a quanto fosse arrivato lo "spread". Il problema non si è risolto del tutto con l'esenzione della prima casa, perché il peso della tassazione ha gravato sulle seconde case che così hanno perso valore, e questa perdita si è nuovamente riversata sull'abitazione principale, trattandosi dello stesso mercato.

Casa, non più dolce casa

Uno shock per l'italiano medio: ha sempre amato il mattone come forma di investimento, ed ha sempre acquistato pensando che un domani la casa avrà un valore maggiore. Così non è, e non sarà più. A confermare questa amara verità è Ezio Bruna, docente di Economia e finanza al Politecnico di Torino, fondatore di Cefim (Centro Studi Finanza Immobiliare): già nel 2012 profeticamente ipotizzava un calo dei prezzi fino al 2017. "La casa - diceva - diventerà un bene d'uso e non più un bene rifugio da lasciare ai figli. La legge cui siamo abituati da decenni, ossia che la casa nel lungo periodo non perde mai valore, non funzionerà più".

• Laura Calandro

Mercato immobiliare

Il boom del 2016 e scenari futuri



Nuove costruzioni in via Barbiero

nei comuni di medie dimensioni, come Mogliano Veneto, con popolazione fino ai 50mila abitanti, con rialzi anche superiori al 20%, più accentuati al Nord rispetto al Centro e al Sud. Il Veneto si colloca al secondo posto con un incremento del 23%, dopo la Liguria (+24%). Dati incoraggianti contenuti nel "Rapporto Immobiliare residenziale", pubblicato a maggio 2017 dall'OMI, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'ABI (Associazione Bancaria Italiana).

L'inizio di una crisi epocale

Quasi dieci anni di buio: la bolla scoppiò dopo il 2006, quando si registrò il record di 877mila acquisti di abitazioni in un anno, poi il baratro: in soli tre anni ci fu una caduta libera del numero di compravendite, scese a quota 614mila. Ma di lì a poco si sarebbe arrivati sull'orlo di un precipizio ancora più

presenti l'avvio di un nuovo ciclo o sia solo un dato transitorio. Gli esperti dell'OMI mettono insieme diversi fattori: innanzitutto l'abitazione resta pur sempre un bene d'uso primario, dunque più in basso di dove si era arrivati non si poteva andare. Si osserva, inoltre, come la congiuntura economica, e di conseguenza il clima di fiducia delle famiglie, sia migliorata rispetto all'anno precedente (con un numero di occupati incrementati dell'1,3% nel 2016 ed un PIL superiore a quello registrato nel 2015). A far convergere verso la scelta dell'acquisto anche i tassi di interesse medi ridotti di 0,44 punti, passando dal 2,75% medio del 2015 al 2,31% del 2016, i prezzi delle abitazioni in discesa, le agevolazioni fiscali connesse alla ristrutturazione degli immobili. La volatilità nei rendimenti finanziari ha spinto verso il mattone anche chi cercava forme di investimento più