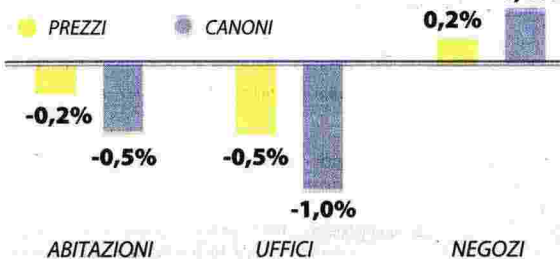


MERCATO BLOCCATO

Andamento dei prezzi e canoni medi nominali nel 1° semestre in Italia



Andamento delle compravendite nel settore residenziale in Italia



Il mattone in saldo

Boom di case vendute (+11%) Ma i prezzi scendono sempre

Nel primo semestre sono passati di mano ben 290mila immobili, i valori però diminuiscono dello 0,2%. Le proprietà pignorate stanno intasando il mercato

ANTONIO CASTRO

■ Riprendono quota le transazioni immobiliari nel primo semestre dell'anno. Però i prezzi (tendenza confermata dal 2010), continuano a contrarsi. L'anticipazione sui primi sei mesi è di Scenari Immobiliari e conferma la tendenza tutta italiana già cristallizzata da Eurostat nelle settimane scorse. Se è vero che le transazioni nel nostro Paese hanno ripreso vigore (+11,5%), si conferma il calo dei prezzi: -0,2% complessivamente con una contrazione più consistente

per il mercato degli immobili strumentali (-0,5% uffici) e un leggero recupero per i negozi (+0,2%). Il problema è che i volumi sulle transazioni per il mercato residenziale restano ancora a livelli bassi, circa la metà rispetto agli anni d'oro. Con 290mila atti firmati.

ULTIMI IN EUROPA

A dirla tutta il sostanziale equilibrio individuato dal censo studi italiano era balzato fuori già qualche settimana fa nella tradizionale statistica settoriale europea. Per Eurostat il

mercato immobiliare in Italia continua a non riprendersi. Un galleggiamento che balza ancora più all'occhio se si affiancano i dati negli altri Paesi europei. Quasi tutti i cresciuti. Nell'Eurozona, nel primo trimestre, i «prezzi dell'immobiliare sono saliti del 4,5% su anno, e rispetto all'ultimo trimestre del 2017 sono cresciuti del +0,6%». In Italia è stato registrato il calo più consistente (insieme alla Svezia): i prezzi sono scesi dello 0,4%. Gli aumenti maggiori, su base annua sono stati invece in Lettonia (+13,7%), Slovenia (+13,4%), Irlanda (+12,3%)

e Portogallo (+12,2%), mentre sull'ultimo trimestre a crescere maggiormente sono stati i prezzi in Lettonia (+7,5%), Ungheria, Slovenia (+4,4%) e Portogallo (+3,7%).

CREDITI INCAGLIATI

Insomma, il mercato italiano continua ad accusare il colpo. Anche a causa del consistente pacchetto di crediti incagliati (Npl), in pancia al sistema bancario. Secondo l'ultimo censimento realizzato, nella scorsa primavera da Unimpresa, quasi il 43% delle sofferenze

bancarie relative alle imprese è legato al mattone. E ben 54 miliardi si «riferiscono al settore immobiliare e a quello delle costruzioni. L'edilizia incide per oltre il 27%, circa 35 miliardi di euro, sui crediti deteriorati e le attività immobiliari per il 15%, equivalenti a 18 miliardi».

Poi ci sono i mutui residenziali non pagati da chi in questi anni - magari per colpa della contestuale crisi occupazionale - ha perso il lavoro o ha subito una decurtazione importante del reddito. Le banche che hanno concesso i prestiti evitano di derubricarli completamente a crediti incagliati (per scongiurare pericolosi effetti boomerang sui bilanci), però continuano a non incassare miliardi. Non vendono la massa di abitazioni pignorate mantenendo in stallo un mercato del mattone che in altri Paesi è crollato nel giro di pochi anni (Spagna e Portogallo).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

