

Crisi nera per uffici e negozi

Il mercato del mattone risale solo grazie alla prima casa

I prezzi in calo spingono le transazioni. Nel 2018 sono cresciute del 5,5% per quanto riguarda l'abitativo mentre l'economico ha perso il 5,8%. Il Nord traina

ANTONIO CASTRO

■ Nonostante tutto il mattone continua a tirare. Alla faccia di quanti un giorno sì e l'altro pure sibilano e sollecitano, come di recente l'Fmi, una nuova patrimoniale (che già c'è e frutta la bellezza di 21 miliardi di incassi l'anno, fonte Confedilizia).

Nel quarto trimestre 2018 - spiegano dall'Istat - le «convenzioni notarili di compravendita e sono state 230.258, in aumento del 4,7% rispetto al trimestre precedente (+4,4% il settore abitativo e +10,5% l'economico)». C'è da dire che il 93,9% delle transazioni sono state relative a immobili residenziali. Mentre uffici e capannoni hanno rappresentato solo una modesta frazione. E' cresciuto il valore dei mutui sottoscritti con ipoteca immobiliare (in totale 115.478), +2,2% rispetto al trimestre precedente e dell'8,4% su base annua.

MA PREZZI IN DISCESA

Però bisogna ricordare che giusto a fine marzo lo stesso Istat aveva suonato un campanello d'allarme. Le transazioni immobiliari sono sì aumentate - complice anche il costo dei mutui sempre più conveniente - ma nel 2018 i prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie in Italia sono calati ancora dello 0,6% rispetto al 2017, quando era stata registrata già una flessione dell'1,1%. Incrociando i dati - sempre facendo base sul 2010 - salta fuori insomma che la perdita di valore

è stata complessivamente del 23,2%.

Se è vero che l'Expo lombardo ha aiutato a mantenere alti i livelli nella metropoli milanese (ma non nell'hinterland), nella Capitale il crollo è stato più accentuato. E infatti a far di conto salta fuori che a Roma le case costano un quarto in meno rispetto a 9 anni fa. All'ombra del Colosseo la discesa dei prezzi è continuata a velocità quasi tripla rispetto alla media nazionale (-1,7%), mentre in altre grandi città le quotazioni hanno ripreso a salire. A Torino l'aumento dei prezzi delle case è stato dello 0,5%, mentre a Milano la crescita è lievitata del 2,9%, nel terzo anno consecutivo con il segno più. Ma quanto avviene sotto la Madonna rappresenta un'eccezione. Nel resto d'Italia, invece, non si ferma la caduta dei prezzi delle abitazioni usate, che rappresentano oltre l'80% del mercato. E la tendenza non è delle più entusiasmanti.

NEGOZI E CAPANNONI GIÙ

L'eccezione lombarda, purtroppo, non fa tendenza a livello statistico nazionale. Se è vero che in tutto il 2018 si è verificata una ripresa del 4,7% delle compravendite (+5,5% il settore abitativo), c'è da tenere d'occhio l'andamento delle transazioni per gli immobili strutturali. Negozi, uffici, capannoni, aggravati da un carico fiscale cresciuto in maniera rilevante dal 2012 in poi (governo Monti), continuano a manifestare una tendenza inversa. Insomma,

non si vendono: -5,8%. Complice la stagnazione economica internazionale, così come il rallentamento dei consumi che non incoraggiano le imprese ad investire. Tanto più che oltre alle imposte nazionali c'è da tenere conto di quelle locali (Imu, Tasi, Tari), lievitate in Lombardia dell'8% negli ultimi 7 anni, stando al Rapporto di Assolombarda.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RIPRESA AL RALLENTATORE

INDICE GENERALE DELLE COMPRVENDITE

I trimestre 2006 - IV trimestre 2018, dati destagionalizzati (base 2010=100)

