

Lo scenario

Le compravendite ripartono, i prezzi restano al palo

Bologna peggio dell'Emilia

Quest'anno l'Emilia-Romagna sarà la seconda regione italiana per crescita delle compravendite di case: saranno 59.000, ottomila in più del 2017, un'impennata del 15,7% seconda solo a quella della Lombardia. Supereremo il Piemonte nella classifica delle regioni con più transazioni annuali rimanendo alle spalle di Lombardia e Lazio. Bologna crescerà più lentamente del resto della via Emilia, con 5.600 compravendite che varranno un più 4,7%. Nel 2020 il mercato regionale della casa, che nel 2017 è cresciuto del 13,3%, supererà i numeri record del 2007: l'anno record prima degli sprofondi della crisi economica che, nel suo momento più duro, ha praticamente dimezzato gli scambi di appartamenti.

Le buone notizie del Rapporto 2018 sul mercato immobiliare, presentato ieri nella sede dell'Ance da Scenari Immobiliari e da Casa.it, finiscono qui. Perché se l'economia emiliana è ripartita e la regione trascina la ripresa italiana, nel mercato della casa le ombre sono ancora tante. A partire dai prezzi. Che restano molto bassi rispetto ai livelli pre crisi e continueranno a esserlo ancora per molto tempo. Nel 2017, per l'osservatorio, la crescita è stata anemica: più 0,1%. Si decuplicherà, all'1%, nel 2018. Ma ancora nel 2020 saranno del 3,5% sotto la media del 2007.

I prezzi hanno continuato a soffrire nonostante un calo dell'offerta (da 8.050 unità nel 2015 a 7.600 l'anno scorso) e a un aumento del tasso di assorbimento (dal 60,2% al 70,4%). Così il fatturato delle compravendite è calato, da due miliardi di euro a 1,92. Il decennio è stato drammatico soprattutto per le quotazioni delle periferie: sotto le Due Torri, nelle zone periferiche i prezzi continueranno a calare anche quest'anno, scendendo a un valore del 29% più basso rispetto ai livelli del 2008. Un lieve rimbalzo ci sarà per le

Il borsino delle zone

Prezzi per euro al metro quadro



Fonte: Casa.it - febbraio 2018

L'Ego



Breglia
Manca il prodotto di qualità, molti vorrebbero comprare, cercano una casa più bella, ma non la trovano e aspettano

zone centrali (che risaliranno fino a un valore comunque più basso dell'8%) e a quelle semicentrali (che miglioreranno, ma saranno comunque del 15% inferiori a dieci anni fa).

Tutti numeri che dimostrano quanto sia difficile incrociare domanda e offerta. È lampante una manciata di dati, presentati da un'elaborazione di Casa.it: il 18% di chi vuole comprare in centro chiede monolocali, ma solo il 9% dei possibili venditori li offre; il 31% di chi mette la casa sul mercato propone appartamenti da cinque locali in su, ma solo il 24% degli acquirenti è interessato. Un po'

+6,7%

L'aumento dei prezzi delle case al Santo Stefano nell'ultimo anno: l'incremento più significativo in tutta la città

-4,5%

Il calo delle quotazioni immobiliari nella zona Santa Viola - Della Pietra, dove si è registrato il valore peggiore

incide il boom degli affitti brevi che, spiega il presidente di Fimaa Roberto Maccaferri, «hanno una redditività molto alta». E questo drena dal mercato anche diversi appartamenti che possono interessare ai possibili acquirenti. «Manca il prodotto di qualità — rileva il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia — molti vorrebbero comprare, cercano una casa più bella, ma non la trovano e aspettano». Mentre per il presidente di Fiaip Emilia-Romagna Gianluca Giordani «la richiesta media è per gli immobili di taglio medio piccolo nelle zone centrali, ma si fa fatica a trovarla». Per l'ammi-

nistratore delegato di Nomisma Luca Dondi bisogna lavorare sulla «capacità delle imprese di creare un prodotto in linea col mercato». E per il futuro bisognerà reinventarsi: «Serve fantasia sulle nuove funzioni».

Scorrendo le quotazioni elaborate da Scenari immobiliari si nota come i prezzi siano aumentati a distanza di dieci anni in solo tre zone, tutte centrali: Riva-Minzoni-Pietramellara (più 10,3%), Piazza Maggiore (più 8,5%), Polese-Avesella (più 1,4%). Intanto le quotazioni in città calavano dell'8,7%. Nell'ultimo anno è andata molto bene la fascia semicentrale: guidano Santo Stefano (più 6,7%) e Irnerio (6%), mentre la media delle quotazioni è scesa dello 0,6%. La zona più cara, per Casa.it, è quella dei Colli, del Ravone e di San Luca: 4.156 euro al metro quadro. La più economica il Navile, 2.192 euro.

Riccardo Rimondi
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Lo studio

Mutui in calo, ma aumentano i contraenti sotto i 34 anni

Nel 2017 i mutui in Emilia-Romagna valevano complessivamente 3,9 miliardi di euro, in calo del 4,6% rispetto al 2016. Una contrazione comunque più limitata rispetto a quella registrata nel resto d'Italia, che è stata del 5,1%. E mediamente in il mercato dei mutui della nostra regione vale l'8% dell'intero comparto nazionale. Le pratiche in Emilia-Romagna erano 34.120, in contrazione a loro volta del 6,2%. Il loro importo vale in media 115.000 euro. Mentre il Loan to Value, cioè il rapporto tra l'importo del mutuo e il valore dell'immobile dato in garanzia del finanziamento, è salito dal 55 al 60% negli ultimi anni. A dirlo sono i dati di un'analisi presentata ieri da Crif nella sede dell'Ance. A farla da padrone sono i mutui tra 100.000 e 150.000 euro di durata superiore ai 25 anni, con mutuatari tra i 41 e i 50 anni. Ma c'è anche un ritorno dei giovani: si registra, sottolinea la ricerca, «un incremento significativo delle erogazioni a favore dei contraenti più giovani, con età inferiore ai 34 anni, che denota una crescente apertura degli istituti bancari nei confronti di questa fascia di clientela». Un esempio: i mutui agli under 26 crescono del 30,7%. Altro settore che fa registrare una crescita importante è quello dei mutui sopra a 250.000 euro, che fanno registrare, sottolinea l'istituto, «una crescita a due cifre». Un impatto, quello dei mutui dal valore alto, che secondo l'analisi dell'istituto bolognese è dovuto anche alla «minore presenza di surroghe e sostituzioni nel paniere erogato rispetto alla media nazionale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA