

In rialzo valori e compravendite per il settore residenziale secondo il VI Borsino di Confedilizia

L'immobiliare consolida la ripresa

Ma pesano due incognite: cedolare secca e patrimoniale

La Confedilizia ha presentato i risultati di «Un anno di quotazioni del Borsino immobiliare», raccolti in un'apposita pubblicazione (consultabile dai soci presso tutte le associazioni territoriali aderenti). Il Borsino immobiliare Confedilizia rileva, ogni semestre, i valori di compravendita degli immobili adibiti a uso abitativo di 105 province (47 città del Nord, 25 del Centro e 33 del Sud). La sesta edizione della pubblicazione riporta i dati che emergono dalla media della rilevazione dei due semestri del 2010. I valori minimi sono riferiti a immobili da ristrutturare completamente. I valori massimi sono riferiti a immobili nuovi o ristrutturati.

Fra i valori massimi di compravendita registrati si segnalano, per le zone centrali, Venezia (con una media di 9.400 euro al metro quadrato), Roma (8.900 euro mq) e Milano (7.600 euro mq); per le zone semicentrali, Venezia (6.380 euro mq), Milano (5.140 euro mq) e Roma (5.000 euro mq); per le zone periferiche, Roma e Venezia (4.000 euro mq), Siena (3.520 euro mq) e Milano

(3.350 euro mq).

Con riferimento alle aree geografiche, i valori medi più elevati, in zone centrali, si registrano al Nord (3.372 euro al metro quadrato); seguono il Centro (3.191 euro mq) e il Sud con le isole (2.332 euro mq).

Per i valori minimi, in zone periferiche, è il Centro a registrare il prezzo medio più alto (1.046 euro mq), seguito dal Nord (988 euro mq) e dal Sud e isole (758 euro mq).

Le previsioni del Borsino immobiliare della Confedilizia, che redige i propri dati in base alle informazioni che vengono raccolte attraverso le rilevazioni di oltre 200 sedi territoriali, sono quest'anno fortemente condizionate da taluni fattori esterni, tra i quali due in particolare.

Da un lato assume un'importanza fondamentale l'introduzione già da quest'anno della cedolare secca sugli affitti: una misura da tempo richiesta dalla Confedilizia e che, anche se approvata in una forma non priva di complicazioni formali, è in grado di rappresentare uno straordinario volano per il mercato immobiliare, in virtù

della fiducia che restituirà agli investitori in edilizia, nei quali ha già creato grandi aspettative. Da un altro lato, però, il settore immobiliare rischia di essere fortemente influenzato negativamente dalle ricorrenti voci sull'introduzione di un'imposta patrimoniale, formalmente smentita dal governo (che peraltro non ha invece smentito di puntare su una riforma fiscale di tipo patrimoniale) ma il cui solo affacciarsi nel dibattito politico ha già contribuito a introdurre elementi di forte preoccupazione negli investitori.

In assenza di fattori esterni in senso positivo o in senso negativo la Confedilizia ritiene che nel 2011 si consoliderà la ripresa registrata, dopo anni di prezzi in calo, nell'ultima parte del 2010. Ripresa prevista dal Borsino Confedilizia l'anno scorso e che si è concretizzata in aumenti dell'1-1,5% nelle grandi città, in un periodo che ha visto crescere anche il numero delle compravendite (tanto che il saldo finale dovrebbe vedere un aumento di circa il 3% rispetto agli scambi registratisi nel 2009, quando al 31 dicembre si contavano 609 mila transazioni).

