

NEL 2011 +2,4% LE TRANSAZIONI NEI MAGGIORI CENTRI. QUARTO TRIMESTRE BOOM A ROMA E TORINO

Mattone in ripresa nelle grandi città

Le compravendite residenziali totali l'anno scorso sono però scese sotto quota 600 mila, il minimo dal 1999, anche per il calo del numero dei mutui. Tra gli altri settori molto deboli gli uffici

DI TERESA CAMPO

Bilancio 2011 in rosso per le compravendite immobiliari in Italia. Ma con qualche segnale incoraggiante, soprattutto per quanto riguarda il settore residenziale. I dati resi noti ieri dall'Agenzia del territorio parlano di 1.321.229 transazioni totali, in calo dell'1,9% rispetto al 2010. Ad arretrare sono stati un po' tutti i settori, ad eccezione di quello industriale che ha guadagnato il 5,3%. La buona notizia è che, almeno per gli immobili residenziali, nella seconda parte dell'anno il trend è nettamente migliorato, riducendo al -2,2% il calo complessivo dell'anno dopo i disastrosi -3,6 e -6,6% registrati rispettivamente nel primo e secondo trimestre, e soprattutto registrando 598.224 di transazioni totali nel 2011 contro le 575-590 mila stimate dagli addetti ai lavori. Non solo: buone notizie dalle grandi città, dove le transazioni nel 2011 sono risultate in aumento ovunque grazie all'accelerazione dell'ultimo trimestre, addirittura a doppia cifra in centri come Roma, Torino e Firenze. Certo, quest'anno il numero delle compravendite di abitazioni in Italia è sceso

sotto quota 600 mila, baluardo che resisteva dal 1999, allontanandosi sempre più dal top delle 840 mila transazioni toccato nel 2007, ma non va dimenticato che da luglio in avanti si è assistito a uno dei momenti peggiori della crisi economica in generale e di quella del credito in particolare, con effetti molto negativi in provincia. Mentre nelle grandi città la stessa crisi forse ha addirittura fatto da volano agli acquisti per investimento, considerando che la casa resta uno dei beni rifugio preferiti.

Tornando ai numeri comunicati dall'Agenzia del territorio, nel quarto trimestre con 170.181 compravendite il mercato delle abitazioni ha visto un incremento dello 0,6% dovuto soprattutto agli aumenti del Centro (+3,6%) e del Sud (+2%), mentre il Nord è arretrato dell'1,4%. Positivo il trend anche nelle otto maggiori città italiane (+2,7%), che rafforza il miglioramento già visto nel terzo trimestre, portando a un incoraggiante +8% la media del trimestre. Come accennato, nell'ultimo trimestre spiccano le performance di Torino (+15,6%), Roma (+11,7%) e Firenze (+10%), ma anche di Napoli (+9%). Minori, sebbene non esigui, gli incrementi di Bologna (+6,9%), Palermo (+2,5%) e Mi-

lano (+1,7%). Compravendite in calo solo a Genova (-1,5%). Su base annua, la variazione del 2011 sul 2010 nelle grandi città risulta positiva ovunque con una variazione annua del +2,4%.

A causa della crisi del credito e dell'aumento dello spread, duro colpo nel 2011 alle compravendite di abitazioni tramite mutuo ipotecario, diminuite del 4,5%, dato che fa scendere dal 46 al 45% la quota di acquisti assistiti da un finanziamento. Stabile il capitale medio erogato, intorno ai 136 mila euro, e stabili anche i prezzi delle case (-0,03%), dopo due semestri di lievi incrementi. La quotazione media è di 1.583 euro al metro quadrato, che diventa di 2.299 nei capoluoghi e di 1.319 negli altri comuni. Bene anche il comparto delle pertinenze (soffitte e box), con transazioni in aumento

del 2,1%. Male invece gli altri settori, soprattutto per gli uffici che nel quarto trimestre hanno subito un tracollo del 16,5% che porta al -5,1% il dato dell'anno. Più contenuto invece il calo del commerciale (-6,4%) da attribuire principalmente alle regioni del Nord e del Centro. (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su
www.milanofinanza.it/immobili

PIÙ COMPRAVENDITE NEI PRINCIPALI CENTRI

Variazioni rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente

	N° transazioni	3° trim 2011	4° trim 2011	2011/2010
◆ Roma	33.633	0,8%	11,7%	1,4%
◆ Milano	19.182	3,0%	1,7%	1,8%
◆ Torino	12.036	1,0%	15,6%	6,9%
◆ Genova	7.006	2,1%	-1,5%	2,0%
◆ Napoli	6.633	2,0%	9,0%	0,2%
◆ Palermo	5.458	16,0%	2,5%	1,9%
◆ Bologna	4.791	-4,2%	6,9%	1,8%
◆ Firenze	4.613	16,4%	10,0%	6,0%
◆ TOTALE	93.352	2,7%	8,0%	2,4%

Fonte: Agenzia del Territorio

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

