

Per il 2019 gli esperti si attendono transazioni in aumento con una riduzione dei prezzi

# IL MATTONE CHE VERRÀ

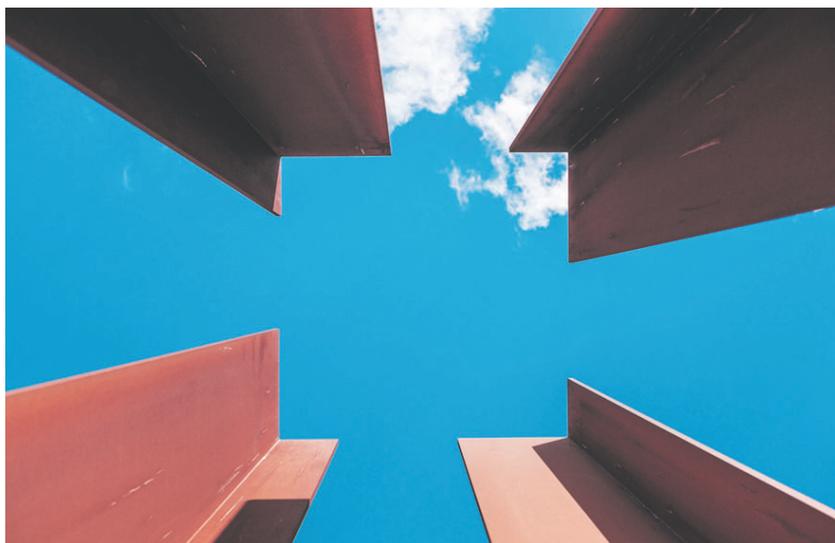
## Cresce il mercato nelle città, al top le locazioni

DI SERGIO GOVERNALE

Il 2019 si apre all'insegna dell'ottimismo per il mercato immobiliare italiano. Gli esperti, infatti, stimano una crescita del settore, con transazioni in aumento e con un comparto dei mutui tonico malgrado le incertezze degli ultimi mesi. I prezzi resteranno invece sostanzialmente stabili o registreranno tutt'al più un lieve aumento.

«La crescita delle compravendite residenziali dovrebbe attestarsi nell'ordine del 5% con 573 mila transazioni», prevede l'ad del gruppo Gabetti **Roberto Busso**. Identico l'incremento secondo l'Ufficio studi di Tecnocasa, guidato da **Fabiana Megliola**: «Nel 2019 il mercato potrebbe registrare un andamento in linea con quello dell'anno appena terminato con 570-580 mila transazioni». Il dato importante da sottolineare, sostiene Busso, «è che tutte le macroaree stanno mostrando segnali di crescita del numero di transazioni, a dimostrazione che la ripresa non sarà limitata alle grandi città e ai centri principali, ma continuerà a espandersi anche quest'anno nei comuni minori. Dal punto di vista della tempistica di vendita, sottolinea il vertice di Gabetti, «la tendenza è alla diminuzione a fronte di una quotazione corretta dell'immobile e del suo stato manutentivo». Sulla stessa linea Megliola: «La tempistica dovrebbe ridursi ancora».

Per quanto riguarda i prezzi, «prevediamo



mo una complessiva stabilizzazione», dice Busso, «anche se non mancheranno segnali positivi». Gabetti cita il buon momento per Milano e Napoli, che dovrebbe proseguire quest'anno. Tecnocasa parla di una leggera salita (+1-3%) nelle grandi città e nelle località turistiche, con valori piuttosto stabili nelle realtà più piccole e intermedie.

I mutui resteranno ancora favorevoli. **Antonio Ferrara**, amministratore delegato di Monety (gruppo Gabetti), prevede «un mercato ancora piuttosto tonico. Risulta pertanto prevedibile un ulteriore incremento dei finanziamenti per l'acquisto delle nuove abitazioni».

«Il trend del mercato», commenta **Mario Breglia**, presidente dell'istituto di ricerche Scenari Immobiliari, «è condizionato dall'andamento economico e politico nazionale. Scelte in favore degli investimenti e dell'occupazione giovanile potrebbero migliorare le attese attuali. Ci aspettiamo comunque un consolidamento della ripresa in atto, soprattutto nelle grandi città. Un fenomeno in forte crescita è quello della locazione, sia breve che lunga. Questo aumenta la redditività degli immobili e quindi li rende più appetibili, aiutando la crescita del mercato». (riproduzione riservata)

### 2018, in crescita il mercato residenziale, in calo i mutui

**1** Il mercato immobiliare residenziale italiano è cresciuto del 2,3% l'anno scorso. In salita, secondo Immobiliare.it, soprattutto le vendite di nuove abitazioni nelle principali città (+9,4%), pari al 12% dell'intero comparto. Bene in particolare Napoli, in vetta con un incremento del 15,2%, seguita da Milano (+14,5%) e Roma (+13%). Il capoluogo meneghino, dove una casa nuova costa in media 6.750 euro al metro quadro, è però la città più cara. I prezzi delle nuove abitazioni sono aumentati dell'1,3%, mentre sono diminuiti i valori degli immobili usati o da ristrutturare (-0,2%).

**2** Nel 2018 rallenta la crescita dei mutui immobiliari (-0,6% rispetto al 2017), a causa del ridimensionamento delle surrogate.



Napoli è tra le città che è cresciuta di più lo scorso anno

Sale invece del 2% l'importo medio richiesto a 130.154 euro. Lo si legge nell'ultimo Barometro Crif, società specializzata in sistemi di informazioni creditizie che ricorda lo

slancio registrato dalle surrogate dal 2014 al 2017. Per quanto riguarda la distribuzione delle richieste per classe di durata, nel 2018 la fascia tra i 16 e i 20 anni si conferma in vetta alle preferenze degli italiani (il 25,9% del totale), seguita da quella tra i 26 e i 30 anni, con il 22,4%.

**3** Giro d'affari in aumento per gli immobili commerciali nel 2018. Le 50 mila transazioni effettuate l'anno scorso hanno raggiunto i 15,7 miliardi di euro, valore che corrisponde a circa il 15% dell'intero mercato immobiliare nazionale. Lo rivela uno studio condotto da Crif Res sulla base dei dati dell'Agenzia delle Entrate-Omi. In deciso calo invece i prezzi, scesi tra il 15 e il 20% al metro quadro in tutta la Penisola per ogni tipologia di immobile. Negozi e laboratori restano le categorie di maggiore appeal agli occhi degli investitori, mentre uffici e capannoni risultano meno interessanti. (riproduzione riservata)

Sergio Governale

### Sarà Blockchain a rivoluzionare il Real Estate? New York, a Brooklyn il primo esperimento

La tecnologia Blockchain promette di rivoluzionare il mercato del real estate anche se rimangono dei dubbi sull'effettiva applicabilità a un settore in cui viene dato grande rilievo al possesso fisico dei beni su cui si investe. La statunitense Meridio ha creato una piattaforma accedendo alla quale si possono convertire le quote delle proprietà immobiliari in gettoni digitali, che mantengono i medesimi diritti delle quote originarie. Ciò consente di frazionare la proprietà dei beni arrivando a un livello che permette l'investimento anche a privati che dispongono di liquidità inferiore rispetto a quella degli investitori istituzionali. «In questo modo si rende più democratico l'accesso al real estate e anche la gestione delle quote di proprietà e la loro eventuale dismissione», spiega Mo Shaikh, uno dei fondatori di Meridio. «Inoltre, si garantiscono la trasparenza e la sicurezza delle informazioni disponibili sui beni immobili su cui si sceglie di investire, mettendo a frutto le caratteristiche peculiari della tecnologia che sottostà alla nostra piattaforma». Blockchain funziona come un registro digitale cui sono connessi tutti gli attori di una determinata filiera o catena del valore (Blockchain significa catena a blocchi in italiano). Ogni passaggio all'interno del sistema è pubblico per chi vi partecipa, non modificabile senza che tutti i partecipanti ne siano informati, ed è protetto dal rischio di contraffazione, dice chi sostiene l'adozione di questa tecnologia su larga



Una veduta del Chrysler Building di New York, ora in vendita

scala, un movimento che negli «Stati Uniti vanta diversi proseliti nel mondo delle corporation», scrive il *New York Times*.

Come funziona il sistema proposto da Meridio?

Come riportato da *The Wall Street Journal*, il fondo del governo di Abu Dhabi e il costruttore americano Tishman Speyer nei giorni scorsi hanno dato mandato a Cbre Group di vendere il Chrysler Building, una delle icone di New York. Utilizzando Meridio potrebbero convertire le quote di proprietà in gettoni digitali, vendibili in lotti di diverso valore, invece di cercare un compratore o un pool di investitori che acquistino l'edificio accollandosi per intero. Il che porrebbe anche una serie di problemi che «sono legati sia alla gestione del bene sia alla natura dell'investimento in questione», dice Angelo Cinel, ad di Wire Consulting, società indipendente di consulenza immobiliare internazionale. «Tendenzialmente chi segue il mercato immobiliare è

attratto dal possesso di un bene fisico mentre questi sistemi, che snaturano il tipo di investimento, li ritengo più interessanti per investitori di tipo finanziario». A New York, nel Brooklyn, è sul mercato il primo palazzo per cui è stata usata la piattaforma Meridio. Il sistema potrebbe estendersi all'Italia? «Non credo, almeno a breve, considerando quali sono le caratteristiche peculiari del mercato», conclude Cinel. (riproduzione riservata)

Gian Marco Giura