

Trova casa su

Residenziale

Luogo

Tipologia

MERCATO

Lombardia motore del real estate italiano

—di Paola Dezza | 12 dicembre 2018

La crescita del mercato immobiliare in Lombardia varca i confini di Milano, unica delle grandi città italiane a registrare una crescita ininterrotta delle compravendite dal 2013 fino a luglio 2018 (la prima frenata si è registrata nel terzo quarter dell'anno con un calo del 2,4% secondo l'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate), e si estende a tutta la regione. La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, motore del Paese, concentrando il 22,8% delle compravendite residenziali nazionali. “Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 % (quasi cinque punti in più sul comunque positivo risultato nazionale del comparto residenziale)- recita il rapporto presentato oggi e stilato da Scenari Immobiliari e Casa.it -. Il numero di compravendite concluse in Lombardia dovrebbe attestarsi entro la fine dell'anno a 140mila unità immobiliari, contro le 123mila registrate nel 2017 in uno scenario nazionale di 610mila transazioni (in crescita dell'8,9% sull'anno precedente)”. In Lombardia si registra un quinto del Pil, ha ricordato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, e le regioni padane insieme fanno il Pil della Russia.

La Regione è prima per progetti immobiliari (in corso ce ne sono per circa 20 miliardi di euro, su 30 miliardi in Italia). Sul fronte compravendite, ha detto ancora Breglia, la regione ha lo stesso numero di transazioni del Portogallo e si avvicina all'intera Polonia, confermandosi anche nel 2018 come un mercato a parte rispetto al resto del Paese. Le previsioni per il 2019 rimangono positive, sia a livello lombardo che a livello nazionale. Il tasso di crescita delle transazioni lombarde dovrebbe nuovamente superare il dato medio nazionale, ampliando la distanza con il resto della Penisola. “In particolare, nel 2019 le compravendite in Lombardia dovrebbero attestarsi a quota 158mila - recita il rapporto - per poi raggiungere le 180mila unità durante il 2020, superando il record storico di 165mila transazioni del 2007. Il quadro delle previsioni è condizionato dall'andamento della politica e dell'economia. Una forte frizione con l'Europa potrebbe peggiorare le attese dei mercati e delle famiglie con effetti negativi sul mercato immobiliare. Pertanto le previsioni sono state fatte nell'ipotesi di continuità”.

L'anno sta chiudendo comunque bene, con qualche difficoltà dal lato degli investimenti istituzionali. Assoimmobiliare stima che nel 2018 si arriverà a un calo del 30% degli investimenti istituzionali rispetto allo scorso anno. “Dobbiamo creare il brand Milano - dice Luca Guffanti a capo di Ance Lombardia - per evitare che il calo diventi strutturale”.

E sul fronte prezzi?

Nel 2018 in Lombardia i prezzi medi di vendita sono tornati al 95,8% del valore nominale registrato nel 2007, con una crescita dell'1,2% rispetto al 2017. In Italia, invece, in media le quotazioni hanno proseguito la propria discesa (in rallentamento) perdendo lo 0,1% sull'anno precedente e fermandosi a quota 83,9% dei valori rilevati nel 2007. Nel 2019 in Italia il calo dei prezzi dovrebbe fermarsi, mentre in Lombardia è prevista una lieve accelerata della crescita delle quotazioni, con un incremento nell'ordine dell'1,5 per cento. E nel 2020 si dovrebbe arrivare a una crescita dei prezzi del 4,2%, mentre per la prima volta dalla crisi i prezzi a livello nazionale rivedranno il segno più, con una crescita attorno all'1% rispetto ai valori registrati nel 2018, pur rimanendo ancora stabilmente al di sotto dei valori precrisi.

Milano continua a correre

Milano dovrebbe arrivare a fine anno a quota 36mila compravendite, con un incremento dell'8,4% sul 2017. Un tasso di assorbimento che non ha uguali nel Paese. “Qui il mercato vede ruotare velocemente lo stock, 36 giorni contro i 60 giorni del resto della Penisola” dice Luca Rossetto, ad di Casa.it. Chiaramente in città ci sono zone dove la rotazione è di 100 giorni e altre di 20 giorni.

Per la prima volta in oltre dieci anni la crescita su base annua del fatturato (più 8,7 per cento) è avanzata a ritmi più rapidi dell'incremento del numero di compravendite, grazie consolidamento della crescita delle quotazioni immobiliari nelle zone semicentrali della città. Entro la fine dell'anno il fatturato del comparto residenziale dovrebbe arrivare per la prima volta a quota 10,6 miliardi di euro, il risultato migliore dell'ultima decade.

“Si consolidano le aree che in città hanno avuto sempre un certo prestigio - dicono i ricercatori che hanno stilato il rapporto -. Ma negli anni si sono concentrati investimenti e valorizzazioni anche nella zone di cintura”.

L'andamento delle quotazioni immobiliari nelle zone centrali di Milano, dopo un moderato assestamento nei primi anni della recente crisi economica, è tornato a crescere. I prezzi medi al metro quadrato del 2007 sono stati recuperati già a partire dal 2015 e nel corso degli anni successivi si è assistito ad una costante crescita.

© Riproduzione riservata

IAS Integral
Ad Science

✓ Brand Safe

✓ Viewability

✓ Ad Fraud Certificate

✓ Fake news free

✓ Impatto ADV

24ORE
SYSTEM

Scopri di più