

Immobiliare: nel 2016 fa +20,6%. E al Nord si torna a investire



+20,6% di compravendite di abitazioni nei primi 3 mesi dell'anno. +24,1% solo al Nord Italia. Il mattone è in crescita. I numeri diffusi dall'Agenzia delle Entrate sono sorprendenti, soprattutto se confrontati con le previsioni di alcuni mesi fa. E torna la voglia di investire, soprattutto nelle principali città del Nord. Dove si fanno affari migliori? Of-Osservatorio finanziario ha chiesto a Gabetti di raccontare il "nuovo" volto del mercato immobiliare. Ecco cos'è cambiato nei primi mesi del 2016

di: Elisa Vannetti

8 Giugno 2016

I dati hanno battuto tutte le più rosee previsioni di fine 2015. Secondo i numeri diffusi dall'**Agenzia delle Entrate** il mercato immobiliare, nel primo trimestre del 2016, è cresciuto nel suo complesso del 17,3%. A trainare la ripresa, in particolare, è il comparto residenziale, in aumento del 20,6% rispetto allo stesso periodo di un anno fa. Con un numero di compravendite di abitazioni portate a termine che ha raggiunto le 115.135 transazioni. In particolare, si è comprato di più nei comuni capoluogo (+22,9%) rispetto alle province (+19,4%). Mentre è il nord Italia a far registrare la crescita più sostenuta, con un aumento del 24,1% contro il +18,5% del centro e il +16% del sud.

Con il mercato del credito in fase di stabilizzazione torna la voglia di puntare sul mattone, anche a scopo di investimento. Soprattutto nel Nord Italia. Ma in quali città conviene acquistare per massimizzare i rendimenti? Of-Osservatorio finanziario lo ha chiesto a **Luca Licciardello Regional Manager Lombardia di Professionecasa, società facente parte del Gruppo Gabetti**. Che ha fatto il punto della situazione: analizzando le previsioni di fine 2015 alla luce dei risultati dei primi mesi dell'anno.

Of: A fine 2015 ci si aspettava un miglioramento del mercato immobiliare. Facciamo un bilancio: è stato davvero così?

Licciardello: In effetti sì. In questa prima parte dell'anno le transazioni d'acquisto sono aumentate sensibilmente, anche oltre quelle che potevano essere le nostre aspettative, e stiamo assistendo a una stabilizzazione dei prezzi delle abitazioni, dopo il calo significativo degli anni scorsi.

Of: Parliamo di numeri. Come sta andando il mattone al Nord Italia?

Licciardello: In linea generale il Nord Italia si conferma molto rilevante dal punto di vista delle performance. La Lombardia è la regione trainante, ma sono positive anche tutte le altre regioni principali: Piemonte, Triveneto, Emilia Romagna. Solo nel Nord Italia, infatti, sono state portate a termine nel 2015 230mila transazioni d'acquisto. Il 52% cioè del totale nazionale. Con un incremento rispetto al 2014 dell'8%.

Nel primo trimestre di quest'anno, secondo i dati recentemente diffusi dall'Agenzia del Territorio, la crescita nel Nord Italia è stata ancora più marcata, con 59.963 transazioni, + 24,1% rispetto allo stesso trimestre del 2015. Positivi sia i capoluoghi (+29%) sia i non capoluoghi (+21,8%). Milano, con 4.804 transazioni, ha fatto registrare una variazione del +26%.

Of: In quale regione si compra di più?

Licciardello: La Lombardia nel 2015 è cresciuta del 9% rispetto al 2014, il Veneto del 12,1%, l'Emilia del 6,8%, il Piemonte del 4,9%, e Liguria del 2,9%.



Luca Licciardello Regional Manager Lombardia di Professionecasa

Of: E quali sono le città preferite?

Licciardello: Sono soprattutto le città lombarde a trainare il mercato. A Milano e provincia è già dal 2013 che si assiste ad una crescita abbastanza stabile, mentre la provincia ha iniziato a far registrare numeri positivi dal 2014. Anticipando di fatto il trend positivo che poi si è visto anche a livello nazionale in tutto il resto del mercato. La provincia di Milano nel 2015 da sola ha fatto registrare il 48% delle transazioni di tutta la Lombardia. Ma ottimi risultati si sono ottenuti anche a Lodi, Mantova, Milano, Bergamo, Brescia e Como. Soprattutto a Lodi si sono registrati tassi di picco del 13,9%.

Of: E cos'è cambiato in questi primi 5 mesi del 2016?

Licciardello: Sicuramente lo scenario creditizio, che sta migliorando e si sta assistendo a una stabilizzazione delle erogazioni. Gli istituti di credito sanno chi vogliono finanziarie, e cosa. E quindi le erogazioni sono più veloci. Ma non è solo questo. Un motivo importante del rilancio del mattone è soprattutto dovuto al boom delle riqualificazioni.

Of: Si spieghi meglio...

Licciardello: Le detrazioni Irpef per interventi di riqualificazione energetica e recupero del patrimonio edilizio, confermate nella Legge di Stabilità, impattano positivamente sulle opportunità di acquisto. La riqualificazione dell'esistente, grazie ai benefici fiscali, diventa una pratica molto più ricercata e un

elemento di particolare rilievo, che ha contribuito a rilanciare il mercato immobiliare, soprattutto nelle più grandi regioni del Nord, che includono la Lombardia e il triveneto. E con esso sono anche tornati gli investitori privati che si sono concentrati proprio in Lombardia.

Of: Perché si investe di più?

Licciardello: L'incremento dell'interesse soprattutto da parte degli investitori è dovuto anche a uno spostamento del focus dei compratori che hanno iniziato ad avvicinarsi agli immobili da ristrutturare. Il mondo della riqualificazione energetica in questo senso ha costituito la molla che ha portato a un incremento di compravendite.

Of: Il mercato dell'usato quindi oggi attrae quasi più del mercato del nuovo?

Licciardello: Diciamo che si è andato quindi rafforzando il mercato dell'usato anche nell'ottica della ristrutturazione in vista di una successiva messa a reddito. In pratica, si acquista un immobile datato da ristrutturare e riqualificare dal punto di vista energetico e lo si mette a reddito, magari a studenti, massimizzando le entrate. Inoltre, oggi con la riqualificazione, per gli edifici portati in classe energetica B è possibile ottenere una riduzione sino al 70% sul costo mensile delle bollette, rispetto ad immobili caratterizzati da una classe energetica non performante. Ecco perché tornano ad essere attrattivi anche gli immobili in classe G.

Of: Quanto si può guadagnare da questo tipo di investimento?

Licciardello: Mediamente il rendimento da locazione per un immobile residenziale è intorno al 3%. Ma con la ristrutturazione e la riqualificazione si aprono anche spiragli di miglioramento. Per esempio, a Milano, nell'ipotesi di acquistare un immobile da ristrutturare da mettere poi a reddito a studenti in una zona universitaria, come quella di Piola – Città Studi, un intervento di ristrutturazione edilizia e riqualificazione può portare a rendimenti superiori. I costi dell'intervento di riqualificazione, finalizzati al risparmio energetico, sono ammortizzati dai vantaggi fiscali e dal minor costo delle bollette. Questo, unitamente al maggiore comfort abitativo, porta a un beneficio in termini di appetibilità e di canone applicabile, rispetto ad un immobile non efficiente, permettendo di spuntare i canoni massimi di riferimento; grazie a questo si ottiene la possibilità di avere un risultato migliore in termini di rendimento lordo da locazione, rispetto al caso in cui applicassimo il canone medio.

Of: Cioè in percentuale quanto rende di più un immobile ristrutturato?

Licciardello: Nell'ipotesi di cui abbiamo parlato si può spuntare un rendimento che supera il 4%, con un rapporto lordo tra canone e investimento iniziale, considerando anche le detrazioni fiscali, che è intorno al 4,6%.

Of: E in quali città conviene acquistare non per uso abitativo ma per investimento?

Licciardello: Sicuramente gli affari migliori si concludono nelle città capoluogo della Lombardia. Meglio ancora se sono frequentate da un alto tasso di studenti, per esempio a Milano e Pavia; importante anche la presenza di un bacino attrattivo che possa interessare lavoratori fuori sede, o di città con un interesse turistico, pensiamo per esempio alle località del lago di Como o Maggiore. Infine si confermano interessanti in ottica di investimento anche città come Bergamo, Brescia e Mantova.

» Of-Osservatorio finanziario - riproduzione riservata