

A Napoli, Palermo, Lecce e Salerno si torna a comprare casa (+16%)



Il PIL del Sud ricomincia a crescere in misura significativa e il mercato delle abitazioni a sua volta dà segnali incoraggianti: l'Agenzia delle entrate certifica una crescita delle compravendite del 16% e il trend manifestatosi già nel 2015 sembra consolidarsi. Nelle regioni meridionali a tirare maggiormente sono i capoluoghi, dove molti quartieri centrali offrono prezzi interessanti, così Of-Osservatorio finanziario si è fatto aiutare da Gabetti per capire se può essere il momento giusto per cambiare casa o fare un investimento, e dove puntare

*di: Adalberto Muzio
28 Luglio 2016*

Si conclude con le regioni del Sud il commento sui positivi dati fatti registrare dal mercato immobiliare italiano. L'Agenzia delle entrate ha infatti recentemente diffuso le statistiche sull'andamento nel primo trimestre di quest'anno, certificando una crescita generale del 17,3% con un +20,6% del comparto residenziale. Bisogna ancora capire quali ripercussioni potrà avere su questo mercato il sommovimento finanziario creato dall'esito del referendum Brexit e se, in particolare, si verificherà lo spostamento, che molti ipotizzano, di una parte dell'interesse degli investitori europei ed extra-europei dalla Gran Bretagna verso altri Paesi europei tra cui l'Italia. Nell'attesa che si chiarisca meglio lo scenario, Of-Osservatorio finanziario ha fatto il punto della situazione con **Pasquale Valenzano, Regional Manager Puglia Professionecasa e Consigliere Delegato Gabetti, Grimaldi Area Sud.**

Of: Com'è andato il mercato immobiliare residenziale nella vostra area? Il risultato è stato positivo come al nord e al centro?

Valenzano: Certo, i dati sono stati buoni anche per noi. Nelle regioni meridionali il comparto residenziale ha fatto registrare un +16%, una crescita consistente anche se un po' al di sotto della media nazionale. Il dato è stato superiore alle attese, però non ci ha sorpreso del tutto. Nel corso del trimestre, ci eravamo accorti che il mercato si stava muovendo, che aumentavano gli appuntamenti e poi le compravendite.

Of: Ci sono ragioni specifiche per questo buon risultato dell'area sud o si tratta delle stesse che hanno prodotto effetti positivi al nord e al centro?

Valenzano: Se ci si riferisce alla ripresa delle erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni e al riallineamento delle quotazioni che ha favorito l'incontro di domanda e offerta, anche nelle regioni meridionali questi fenomeni hanno avuto un peso rilevante nel determinare questo risultato. Però, per quanto riguarda il Sud, non è un caso che nel 2015 il PIL sia cresciuto dell'1%, ben oltre la media nazionale, e lo stesso l'occupazione.

Of: Tornando alle specificità del mercato immobiliare residenziale, cos'è successo al Sud nel

primo trimestre di quest'anno?

Valenzano: Innanzi tutto, i prezzi sono rimasti generalmente stabili, salvo qualche ridimensionamento che, se ha penalizzato un po' chi aveva acquistato nel giro degli ultimi cinque anni, ha però avvantaggiato gli acquirenti che, abbiamo notato, si stanno spostando dalle periferie o semiperiferie verso il centro delle città. E comunque in molti casi questi due effetti si sono compensati, perché molti di questi acquirenti, nel comprare un appartamento in una zona centrale, hanno beneficiato del calo dei prezzi, recuperando quanto avevano magari perso con la vendita della loro abitazione in un quartiere periferico o semiperiferico.

Of: Questo per quanto riguarda l'andamento dei prezzi. E i mutui, hanno avuto anch'essi effetti positivi?

Valenzano: Le nuove politiche del credito stanno aiutando soprattutto gli under 35, in particolare i cosiddetti Millennials. Ora è più agevole acquistare una casa nella propria città, con tutti i vantaggi del caso soprattutto in termini di riduzione degli spostamenti, quindi molti stanno valutando di rimanere nella propria zona di origine e acquistare lì, in alternativa all'affitto o al trasferimento altrove, in particolare cercando casa, e lavoro, in un'altra città del centro o del nord. Oppure ancora si approfitta del momento favorevole per lasciare la provincia e spostarsi nei capoluoghi.

Of: Avete notato altri fenomeni favorevoli per l'andamento delle compravendite nel comparto residenziale?

Valenzano: Ormai si è consolidato l'effetto positivo dell'introduzione dell'opzione cedolare secca per la tassazione degli affitti, ma su questo si è innestato il boom delle locazioni 'short rent', in particolare quelle che passano attraverso Internet. E a questo punto molti investitori trovano ancora più conveniente acquistare e mettere a reddito un immobile residenziale, anche non necessariamente in località turistiche, affittando sul canale online ed eventualmente usufruendo del regime fiscale agevolato della cedolare secca.

Of: Ci sono state differenze di andamento tra capoluoghi e non capoluoghi come nelle altre aree?

Valenzano: Si è confermata la prevalenza delle città, sia di quelle grandi come Napoli e Palermo, sia di quelle medio-piccole come Lecce e Salerno. La crescita nei capoluoghi è stata di circa il 18%, un dato superiore alla media dell'area e da confrontare con un primo trimestre 2015 che era già stato superiore del 2,3% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente. Per quanto riguarda i non capoluoghi, anche qui la crescita è stata forte, superiore al 15%, quindi un quadro complessivo sicuramente positivo.

Of: Quali sono in questo momento le località più interessanti per un acquisto nel residenziale, in particolare a fini di investimento?

Valenzano: Direi che in generale è opportuno dare un'occhiata a tutti i centri città, dove, come ho già detto, si è registrata una leggera flessione dei prezzi e acquistare può essere quindi particolarmente conveniente. Poi, sono di sicuro interessanti le grandi città come Napoli, dove mantengono il loro appeal le zone di Chiaia, Posillipo e Vomero, Palermo, dove per esempio nel quartiere Libertà-Croci-Politeama il signorile ha quotazioni variabili tra i 2400€ al mq per le unità in buono stato e i 2800€ al mq per quelle ristrutturate. Infine, non tralascerei Catania e il quartiere Murat di Bari, dove il signorile in buono stato costa tra i 2500€ e i 3200€ al mq a seconda delle vie.