

È il momento di acquistare. I ritmi di crescita delle transazioni nell'Isola superiori a quelle nazionali: oltre l'8%. Palermo in testa alle principali città. I tassi sui mutui, nell'Isola, al 2,3%

Case, in Sicilia vendite con il segno più

Lelio Cusimano

Una recente indagine sull'andamento del risparmio – curata da Banca Intesa, **Centro Einaudi** e Doxa – stima che ogni famiglia possiede in media un patrimonio di 270 mila euro, di cui quasi due terzi investiti in immobili. Si conferma, ancora una volta, una caratteristica tutta italiana: preferire l'acquisto dell'abitazione, in alternativa alla semplice locazione.

Non stupisce quindi l'incertezza di quanti guardano al mercato, dovendo acquistare o vendere un immobile; i primi, infatti, confidano in nuove flessioni dei prezzi, mentre i secondi sperano in una ripresa delle quotazioni. Gli uni e gli altri, però, trovano nei dati di mercato poche conferme. Questa incertezza genera un effetto paradossale: negli ultimi 15 anni, mai come oggi, gli italiani hanno accumulato tanto risparmio. In sostanza, nella perenne volatilità del mercato, si continuano a gonfiare i conti correnti bancari.

Sono quindi in tanti a chiedersi se e quando possa avviarsi un cambiamento nel mercato immobiliare; a tal proposito, l'indagine sul mercato delle case, curata dall'Agenzia delle Entrate e dall'Associazione bancaria italiana, offre utili indicazioni.

Il numero delle compravendite di abitazioni registra, in realtà, una sostanziale ripresa. Dal 2007 è intervenuta una crisi profonda, protrattasi fino al 2013. Da allora il mercato, però, è in lenta e costante ripresa.

Del tutto diverso invece è l'andamento dei prezzi; la flessione, infatti, è continua e mostra solo un

modesto rallentamento. Di fatto, siamo ancora alle quotazioni del 2005 e in alcune regioni neanche a quelle.

I numeri del mercato immobiliare, nonostante la crisi dei prezzi, fanno così emergere due fenomeni di segno contrario: sale la spesa complessiva per le compravendite e scende il prezzo delle singole abitazioni.

A parte i prezzi, il mercato delle case ha mostrato, anche nel 2018, un certo dinamismo. Peraltro, l'aumento delle compravendite, osservato a livello nazionale (+6,5%), appare abbastanza diffuso. In Sicilia, addirittura, le transazioni hanno segnato ritmi di crescita superiori a quelli nazionali, andando oltre l'8%.

In Sicilia le abitazioni oggetto di compravendita, nel 2018, sono state 38 mila, con una spesa totale di 3,7 miliardi di euro e con un prezzo medio di circa cento mila euro. L'Isola resta, quindi, ben lontana dalla media italiana di 163 mila euro per abitazione e abissalmente lontana dal prezzo medio di 211 mila euro nel Lazio e di 208 mila in Liguria e Toscana.

Con riguardo, poi, alle otto principali città italiane, emerge un dato di particolare interesse per Palermo, che segna la migliore performance (+7%), preceduta soltanto da Bologna; per di più, il

resto della provincia palermitana vede crescere le compravendite con ritmi superiori allo stesso capoluogo.

Le compravendite di case a Palermo hanno prodotto, lo scorso anno, un investimento complessivo di circa 720 milioni di euro; il prezzo unitario è stato di 130 mila

euro, il 30% in più della media regionale. A Palermo si compra a poco più di 1.200 euro per mq, quando nelle altre grandi città il prezzo è più che doppio (2.700 euro a mq). I tassi sui mutui, in Sicilia, si mantengono bassi, al 2,3%.

Sopravvive, nonostante la crisi, la tendenza, tutta palermitana, all'acquisto di abitazioni di maggiore superficie; nel confronto tra le grandi città italiane, che hanno una superficie media di 91 mq, Palermo si colloca al primo posto con 107 mq.

In tutto il Paese sono state locate lo scorso anno 1,4 milioni di abitazioni; nelle grandi città la superficie media delle case locate non va oltre i 74 mq, mentre a Palermo si attesta sugli 86 metri. Il

canone annuo segnala differenze ancora più appariscenti: 109 euro per mq l'anno, nella media delle grandi, rispetto ai 57 euro mq di Palermo; lontanissimi restano i canoni di Roma e Milano, compresi tra 125 e i 130 euro l'anno per mq.

L'Agenzia delle Entrate mette a disposizione, senza alcun vincolo, una banca dati delle quotazioni immobiliari, comune per comune e, nei centri maggiori, anche per quartiere. E' una fonte preziosa, consultabile on line, per chi vende e per chi compra. L'indirizzo è <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>. Per il futuro sembrano delinearsi buone prospettive. L'acquisto di un immobile dipende essenzialmente dal reddito dell'acquirente e dal

prezzo di vendita; ebbene, oggi si è verificato un fatto nuovo: dopo anni, il reddito delle famiglie cresce più dei prezzi delle case. Se ne dovrebbero giovare sia le compravendite che i prezzi.

Nella media nazionale, servono tre intere annualità di reddito per comprare una casa; mentre per le famiglie liguri e laziali servono quasi 4,5 annualità, per le famiglie siciliane bastano, invece, 2,5 annualità. In Sicilia, oggi, ci sono tutte le condizioni per un favorevole sviluppo del mercato delle case: le compravendite sono vivaci, i prezzi restano decisamente convenienti e i tassi sui mutui si mantengono più che abbordabili. E' una prospettiva interessante anche per l'industria delle costruzioni.

