

FOCUS

Mercato immobiliare fermo in Basilicata

Un crollo delle compravendite

● Il Rapporto immobiliare 2018 certifica che in Basilicata il mercato immobiliare è paralizzato. Nonostante il calo dei prezzi, la diminuzione dei tassi di interesse, il maggiore credito da parte delle banche, le accresciute necessità di acquisto che avrebbero dovuto produrre ben altri risultati, per la Basilicata si può parlare di una vera recessione. Nel 2017, le compravendite nel territorio lucano sono state 3.566. A fronte di una variazione nazionale del 4,9 per cento in più, la crescita in Basilicata si attesta intorno all'1,9%. La Basilicata, insieme alla Valle d'Aosta (1,7%), si colloca in fondo alla classifica nazionale relativa alla variazione del numero delle compravendite rispetto al 2016.

IERACE A PAGINA II >>



POTENZA Una panoramica del capoluogo lucano [foto Tony Vece]

Giù le compravendite

Calano i prezzi delle abitazioni, il mercato è in recessione

LUIGIA IERACE

● Il mercato immobiliare in Basilicata nel 2017 è rimasto praticamente fermo. I dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate, dall'Associazione bancaria italiana e dall'Istat e che si rilevano dal Rapporto immobiliare 2018 dell'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare) fotografano la situazione di estrema difficoltà che sta vivendo il Paese e in

maniera più amplificata la Basilicata.

«Pur di fronte ad una ripresa generalizzata dell'andamento delle compravendite nelle diverse regioni italiane, la Basilicata continua a spiccare nelle parti basse della classifica», sottolinea Pasquale Salvatore, componente del Consiglio nazionale dei Geometri e della Fondazione Geometri Italiani.



«Nonostante il calo dei prezzi, la diminuzione dei tassi di interesse, il maggiore credito da parte delle banche, le accresciute necessità di acquisto che avrebbero dovuto produrre ben altri risultati, per la Basilicata si può parlare di una vera recessione», sottolinea Salvatore, analizzando i dati del Rapporto immobiliare 2018 dell'Omi.

TRANSAZIONI - Nel 2017, le compravendite in Basilicata sono state 3.566. A fronte di una variazione nazionale del 4,9% in più, la crescita in Basilicata si attesta intorno all'1,9%. Fatta eccezione per Umbria e Marche dove l'andamento immobiliare è stato influenzato dai recenti eventi sismici, la Basilicata, con la Valle d'Aosta (1,7%), si colloca in fondo alla classifica relativa alla variazione del numero delle compravendite rispetto al 2016. In termini di dinamica del mercato, per le regioni del Nord si rileva nel 2017 un IMI (Intensità del mercato immobiliare) con valori che vanno oltre la media nazionale (1,59%), eccetto la Valle d'Aosta (1,24%). La migliore dinamica del mercato delle abitazioni si registra nel Centro Italia: nel Lazio e in Toscana l'IMI è prossimo all'1,8%. Nel Sud (eccetto la Puglia con un IMI dell'1,4%), la quota di stock residenziale compravenduto non supera l'1,2%. La Basilicata (con Molise e Calabria) è tra le uniche regioni meridionali che non raggiunge l'1%. In particolare, lo stock residenziale compravenduto rispetto al totale esistente è dello 0,98%, praticamente invariato rispetto al 2016 (0,01).

NUDA PROPRIETÀ - L'andamento in Italia delle compravendite di abitazioni per il diritto di nuda proprietà è marcatamente disomogeneo, con i maggiori rialzi in Molise e Puglia (+28,2% e +10,5%) e le più ampie flessioni in Friuli Venezia Giulia e Valle d'Aosta (-8,1% e -10,8%). In Basilicata, le compravendite di abitazioni per il diritto di nuda proprietà nel 2017 sono state 122 con un calo del 5% rispetto al 2016.

FATTURATO - Dalle analisi dell'Osservatorio del mercato immobiliare emerge il peso economico delle compravendite. L'Omi analizza il valore di scambio stimato per le abitazioni compravendute nelle diverse regioni nel 2017. Dei quasi 90 miliardi di euro stimati per gli acquisti di case nell'anno, quasi un quarto (21,4 mld) sono stati spesi per immobili ubicati nella sola regione Lombardia, con una crescita prossima al 6% rispetto al 2016. La Campania, che supera i 5 miliardi di euro di «fatturato», è la regione con il più elevato tasso di crescita rispetto al 2016, +7,9%. «In Basilicata aumenta leggermente il fatturato, ma solo come incidenza a livello nazionale: 345 milioni di euro che, visto il numero delle tran-

sazioni (3.566), porta alla stima di un fatturato medio per unità immobiliare di 96.700 euro e un totale pari a 1 milione e mezzo in più rispetto al 2017.

MUTUI IPOTECARI - L'analisi delle abitazioni acquistate con l'ausilio di ipoteca evidenzia una crescita diffusa nel Paese, seppure con tassi di diversa intensità. Il rialzo medio a livello nazionale è del 7,8%. In coda alla classifica c'è la Basilicata con un aumento di transazioni ipotecarie del 3,9%, pur in presenza di una riduzione del capitale complessivo erogato, 109,2 milioni di euro pari a -1,3% rispetto al 2017. «È evidente - spiega il consigliere nazionale - che i lucani comprano case che costano meno e chiedono pertanto meno mutui. Il capitale unitario erogato nel 2017 è di 98.200 euro, con una flessione di 5.100 euro rispetto al 2016». A livello nazionale, nel 2017 il capitale erogato per un'unità abitativa è massimo (156 mila euro circa) nel Lazio, regione con elevati livelli dei prezzi, e scende a circa 90 mila euro in Calabria. In termini di incidenza dei mutui sulle compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche, le incidenze minori si registrano al Sud, con la Calabria ferma al 28,9% e la Basilicata al 33%.

TASSO INTERESSE - In tutte le regioni italiane il tasso di interesse, applicato alla prima rata è in lieve discesa. È più basso del valore medio nazionale del 2,38% al Nord, oltre che nelle Marche e Toscana, mentre valori più alti si registrano nelle altre regioni, con il massimo osservato in Calabria (2,67%). In Basilicata è del 2,55%, con un calo dello 0,12% rispetto al 2016. In Basilicata la rata mensile è di 516 euro, un -7,4% rispetto al 2016.

VALORE ABITAZIONI - Ma quanto costano le case nel capoluogo lucano, e in particolare, in una zona centrale di Potenza (via Mazzini, via Vaccaro, viale della Pineta, via degli Oleandri, viale Dante)? «Nell'arco di 10 anni, dal 2007 al 2017 (come si vede nel grafico, in alto) - spiega Salvatore - il prezzo è passato da 1.850 a 1.400 euro/mq con un rallentamento nell'ultimo biennio. Un calo che si evince estrapolando i dati di una tipologia di appartamenti diffusi sul mercato. Quotazione che può essere di riferimento ma può non corrispondere al valore reale dell'immobile che va individuato con una stima diretta».

Il rischio, infatti, è che nelle valutazioni, gli agenti immobiliari aderiscano all'aspettativa del cliente indipendentemente dall'effettivo valore, praticamente falsando il mercato. «La specificità dell'investimento immobiliare, invece, richiede oggi, molto più di prima, - continua Salvatore - un'attenzione particolare. È necessario, infatti, tradurre un set, spesso molto ampio di dati,

informazioni e valutazioni provenienti da più soggetti o acquisibili in più banche dati (Conservatoria dei Registri Immobiliari, Agenzia delle Entrate/Territorio, Comune, e altri) e effettuare verifiche di conformità fra lo stato dei luoghi e quello documentale. Per questo bisogna avvalersi di un tecnico esperto (di fiducia), iscritto a un Collegio o Ordine professionale, abilitato in materia di estimo, dotato di specifica qualificazione attestante i requisiti di conoscenza, abilità e competenze (Norma Uni 11558), in regola con la formazione continua e in possesso di idonea polizza assicurativa, a copertura dell'attività professionale. In definitiva, anche l'utilizzo di un qualsiasi vademecum sull'acquisto immobiliare, pur se ben fatto, preciso e approfondito, non può sostituire il valore aggiunto fornito da una consulenza professionale specializzata con valutazioni conformi agli Evs (standard di valutazioni europee)».

«Occorrono micro-dati e valutazioni reali - ribadisce Salvatore - che consentano di individuare in modo puntuale il valore di mercato di un immobile partendo da un dato certo: il prezzo della compravendita rilevabile dal singolo atto. Insomma, una maggiore trasparenza del mercato immobiliare cui può concorrere l'Agenzia delle Entrate rendendo disponibili ai professionisti la propria banca dati».

VIA DI USCITA - Siamo in recessione, oggi in Basilicata c'è tanto invenduto. «Per i fabbricati ex-novo - continua il consigliere nazionale - la domanda è ridotta: il rischio è di non riuscire a recuperare il costo dell'investimento e andare in perdita. Per l'esistente, invece, va valutato a monte l'investimento tenendo presente che al prezzo di acquisto si aggiungono i costi di ristrutturazione, spesso troppo alti, e non valutabili puntualmente in via preventiva. Per una vera ripresa del settore - conclude Salvatore - è necessario puntare sulla rigenerazione urbana sostenibile. Uno dei temi più critici è la scarsa o inesistente manutenzione del patrimonio edilizio lucano. Anche se parte di questo è stato riparato o ricostruito con le provvidenze della "219", è vero che molti fabbricati non sono stati migliorati sismicamente. Il sisma bonus e le provvidenze per il risparmio energetico possono aiutare, ma le agevolazioni



zioni fiscali da sole non sempre consentono la ripresa di investimenti nel settore immobiliare; l'aggiunta di finanziamenti a tasso zero a parziale copertura della spesa potrebbe invece far decollare realmente il settore».

IL RAPPORTO OMI 2018

Per l'Osservatorio del mercato immobiliare a fronte di una ripresa nazionale, la Basilicata rimane in coda classifica

L'ANALISI DELL'ESPERTO

Pasquale Salvatore, Consiglio nazionale dei Geometri e della Fondazione Geometri Italiani: «Occorrono micro-dati e valutazioni reali»

MERCATO IMMOBILIARE IN BASILICATA NEL 2017

STIMA FATTURATO TOTALE REGIONE BASILICATA

345
mln euro

CAPITALE EROGATO TOTALE REGIONE BASILICATA

109
mln euro

TASSO MEDIO MUTUI

2,55%
-0,12% rispetto al 2016

DURATA MEDIA MUTUO

20,3 anni
+0,4 anni rispetto al 2016

RATA MEDIA MENSILE

516 euro
-7,4% rispetto al 2016

NTN*

3.566
+1,90% rispetto al 2016

IMI**

0,98%
0,01% rispetto al 2016

NTN* nuda proprietà

122
-5% rispetto al 2016

FATTURATO PER U.I.

96.700 euro
+1.500 euro rispetto al 2016

* NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE
** INDICATORE INTENSITA' DI MERCATO
Fonte: Rapporto Osservatorio Mercato Immobiliare



IMMOBILI
In alto, una panoramica di Potenza; nel riquadro, Pasquale Salvatore, Consiglio nazionale dei Geometri. A destra, l'andamento del valore medio degli immobili per abitazioni civili negli ultimi 10 anni (foto Tony Vecce)

GRAFICO ANDAMENTO VALORE MEDIO IMMOBILI 2007-2017
OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

