

LANCI DIRE 22 MARZO 2018

CASA. BOLOGNA ISOLA INFELICE IN EMILIA-R., ANCE: FATECI COSTRUIRE

"SU CEMENTIFICAZIONE SLOGAN PARTITICI HANNO MACELLATO LE IMPRESE" (DIRE) Bologna, 22 mar. - Il mercato immobiliare punisce Bologna, dove calano compravendite e prezzi, in controtendenza rispetto ai dati regionali. E i costruttori tornano alla carica, chiedendo, di fatto, di riaprire la strada alla realizzazione di nuovi comparti residenziali, nonostante le norme locali e la legge urbanistica regionale abbiano messo paletti contro il consumo di suolo e favore degli interventi di rigenerazione. "Il mercato del nuovo in città è ridotto al lumicino. Bologna aveva una pianificazione urbanistica, ma interi areali sono stati bloccati per scelta politica", contesta, in occasione della presentazione del rapporto 2018 sul mercato immobiliare in regione realizzato da Scenari immobiliari, Giancarlo Raggi, presidente di Ance e titolare dell'omonima società edilizia. Insomma, se transazioni e prezzi scendono nel capoluogo lo si deve alla prevalenza del mercato dell'usato, dove si concentra il 90% circa delle operazioni di compravendita. "Negli acquirenti c'è una nuova consapevolezza sui vantaggi in termini di risparmio energetico e sicurezza antisismica delle nuove abitazioni. Ma si sta obbligando la gente ad acquistare case datate, come se invece di auto nuove, li costringessimo a comprare auto con 180.000 chilometri. Eppure ci sono molte persone che non acquistano casa, in attesa che sul mercato arrivino abitazioni di nuova costruzione", avverte Raggi, che mette nel mirino non solo i provvedimenti adottati a Bologna, ma anche la nuova legge regionale Urbanistica. "Le imprese sopravvissute stanno iniziando a investire e c'è richiesta. Ma non c'è peggior sordo di chi non vuole sentire, visto che per qualcuno rispondere a questa domanda significa cementificare. Ma quali aree abbiamo cementificato?", sbotta Raggi. "Si è mandato al macello le aziende per slogan partitici", sbotta Raggi. Il numero uno del Collegio costruttori di Bologna auspica, quindi, che il vento del cambiamento spirato forte con il voto del 4 marzo possa condizionare le scelte anche a livello locale. "Bologna ha bisogno di risposte, che vanno, naturalmente, ben ponderate, ma vanno date. Altrimenti rischiamo di sfigurare nel confronto con le altre città", ammonisce il costruttore. I numeri dicono che in Emilia-Romagna, complici anche flussi immigratori positivi, il mercato della casa dovrebbe crescere nel 2018 del 15,7% (59.000 unità compravendute), percentuale che colloca la regione al secondo posto in Italia per crescita rispetto al 2007, che si era già chiuso con un incremento del 13,3%. Anche i prezzi sono in rialzo (+0,1% nel 2017, +1% previsto per quest'anno), con la prospettiva di toccare il 6,2% nel 2010. "Ma nemmeno allora si tornerà ai valori nominale del 2007", puntualizza Mario Breglia di Scenari immobiliari, illustrando i dati elaborati assieme a Casa.it. Gli incrementi maggiori riguarderanno i capoluoghi di provincia (Rimini +2,7%), con la sola eccezione di Bologna, che nelle zone intermedie ha visto calare ancora i prezzi dell'1,4%, anche se per l'anno in corso è prevista una crescita di uguale misura. Anche le compravendite sono calate nel 2017, del 2,7%. Il che anche in questo caso dovrebbe essere di segno opposto, con un aumento del 4,7%: si prevede la vendita di 5.600 abitazioni a fronte di un'offerta di 7.650 immobili. Diverso l'andamento per il centro storico, che ha dimostrato una maggiore tenuta, anche dei prezzi. Insomma, gli acquirenti si sono concentrati su abitazioni 'usate' in zone più centrali. Il mercato del nuovo vale il 10% del mercato totale, mentre risultano 50.000 abitazioni invendute in regione. Per il resto, scarseggiano gli investimenti. Scenari immobiliari stima in 800 milioni le operazioni immobiliari previste in regione. A Roma, che pure è presa ad esempio di cattiva amministrazione, "sono 2,7 miliardi". Per non parlare di Milano. "La domanda residua si è focalizzata sulle posizioni più centrali, cosa che ha favorito le transazioni usate su usate. Serve un cambio di rotta per intercettare questo mercato", ragiona Stefano Betti, presidente di Ance Emilia-Romagna. "C'è un'aspettativa verso la rigenerazione, ma

abbiamo bisogno di strumenti che la rendano piu' semplice. La nuova legge urbanistica ci consente di interloquire con le amministrazioni", aggiunge Betti, sostenendo la necessita' di una "nuova urbanistica del dialogo", in cui le imprese possano sostenere le ragioni del mercato. "Il miglioramento e' testimoniato dai numeri, ma e' indebolita dal punto di vista reddituale", osserva Luca Dondi Dall'Orologio di Nomisma. Per questo chi compra una casa lo fa per viverci o per sostituire l'abitazione che ha gia', ricorrendo al credito per finanziare l'acquisto. "Per questo le compravendite aumentano, ma i prezzi calano o sono stabili", osserva l'esperto. Intanto, dall'analisi dei mutui fatta da Crif, emerge per l'Emilia-Romagna una riduzione del 4,6% rispetto al 2016, con una flessione meno accentuata rispetto al totale nazionale (-5,1%). In regione l'incidenza della componente di surroga dei mutui e' sistematicamente inferiore rispetto al dato italiano: se nel 2017 quest'ultimo si assestava mediamente sul 20%, in Emilia Romagna ci si ferma al 17,5%. Per quanto riguarda l'importo medio, si e' attestato sui 115.000 euro, in tendenziale rialzo. L'eta' prevalente dei mutuatari oscilla fra i 41 e 50 anni. Si osserva, pero', un incremento significativo delle erogazioni ai contraenti sotto i 34 anni, segno di una inedita attenzione per i millennials. (Vor/ Dire)