

IL SOLE 24 ORE PLUS

Data: 09.01.2021 Pag.: 1,4
Size: 1375 cm2 AVE: € 306625.00
Tiratura:
Diffusione:
Lettori:



MERCATO IMMOBILIARE

COMPRARE CASA, LE MOSSE NEL 2021

Su prezzi, offerta di immobili e dinamica delle compravendite gli operatori stimano un ritorno alla normalità grazie all'arrivo del vaccino: lo sprint atteso dal secondo semestre



IL 2020

A causa del Covid e dei lockdown c'è stato un calo del 20% del mercato e lo stop dei cantieri di nuove case

LE PREVISIONI

Senza nuovi shock al via una lenta e costante ripresa: il costo basso della rata dovrebbe spronare le operazioni di acquisto

INVESTIRE NEL MATTONE



Casa, dal vaccino anti-Covid una spinta al mercato

Paola Dezza

Cresce la domanda di spazi migliori e di nuove costruzioni. Ma per la ripresa bisogna attendere metà 2021

Pagine a cura di

■ Nuove esigenze, desideri inespresi che si fanno più impellenti, spazi rivisti e addirittura scelte di cambiare vita e trasferirsi in località più a contatto con la natura. Il 2020 è stato l'anno che ha rivoluzionato il concetto stesso di casa.

Se non fosse arrivata come una tempesta la pandemia da Covid-19 adesso saremmo a raccontare con ogni probabilità un mercato immobiliare che si muove alla rincorsa del resto d'Europa, in un aumento di compravendite e forse anche di valori, almeno nelle maggiori città. Il coronavirus ha spargiato tutte le carte in tavola e come uno tsunami si è abbattuto sulle nostre vite, costringendoci a restare in casa anche per lavorare, lontano da colleghi, amici e parenti. E nelle nostre quattro mura abbiamo capito dove voler passare il futuro e in quali spazi. Ma crisi economica, cautela sul futuro e seconda ondata del virus hanno frenato la ripresa.

La domanda di abitazioni quindi non cede il passo, ma le compravendite a causa del lockdown della scorsa primavera hanno chiuso il 2020 con un calo del 18-20%. Adesso la sfida sarà recuperare quel terreno.

I maggiori network e società di analisi del mercato italiano sono concordi nell'intravedere una ripresa del residenziale a partire dal 2021, lenta e concreta nella seconda metà dell'anno, per tornare nel 2022 verso quota 530-540mila (nell'ipotesi meno ottimistica) o 580mila transazioni (nell'ipotesi maggiormente ottimistica).

«Contiamo il 20% in più di visite sul sito rispetto a un anno fa - spiega Carlo Giordano, ad del portale Immobiliare.it -. Fa più visite (+30%) chi vuole sostituire la prima casa, ma abbiamo

perso le categorie più deboli, per esempio chi deve ancora accedere al mondo della prima casa, chi non ha un lavoro che garantisce reddito». È anche vero che, come registrato da Intesa Sanpaolo e Centro Einaudi, gli italiani hanno risparmiato 126 miliardi in più nei 12 mesi terminati a settembre. Ci sono 1,6 milioni di potenziali acquisti in vista nei prossimi 24 mesi. «La casa può dare più sicurezza rispetto a un mercato finanziario volatile», dice ancora Giordano. L'esigenza di una stanza in più, di un piano più alto, di spazi all'aperto si è fatta sentire più acuta. Gli esperti sottolineano che tolte alcune realtà, Milano in primis, i prezzi sono ai minimi storici e i tassi di interesse a livelli mai visti. Senza considerare gli incentivi alla riqualificazione. «Milano vale il 4% delle vendite in Italia - conclude -. Il Paese ha tanta offerta, soprattutto di case troppo grandi che oggi sono ricercate».

Secondo Tecnocasa il 2020 vedrà compravendite in calo (tra 530 e 540 mila) e prezzi in diminuzione tra -3 e -1%. Il 2021 potrebbe vedere un recupero delle transazioni in tutte le realtà (a livello nazionale tra 550 e 560 mila) e prezzi ancora in diminuzione (tra -2% e 0%). Questi ultimi potrebbero recuperare nel 2022.

Tra i meno ottimisti il team di Nomisma. Prudenza sarà la regola delle famiglie nell'approccio al mercato immobiliare, e non solo. L'incertezza dello scenario economico attuale spinge a limitare le scelte di acquisto e di investimento. Si apre una fase in cui l'incertezza caratterizza l'andamento economico dei mesi a venire, con molte incognite sulla durata e l'intensità delle misure restrittive messe in campo. Usciremo da questa situazione solo con l'avvio di un programma vaccinale serio (e in Italia ancora non si è visto, ndr).

Secondo Nomisma lo scenario "Base", preso a riferimento, presuppone una ripresa graduale seppur lenta dell'economia nel triennio 2021-2023, arrivando al termine del periodo di proiezione a recuperare quasi completamente il gap in ter-

mini di Pil rispetto ai livelli pre-Covid. Lo scenario "Hard", invece, delinea un quadro caratterizzato da una ripresa più blanda, tanto da mantenere un gap di oltre 3 punti percentuali di Pil a fine 2023 rispetto ai livelli precedenti la pandemia.

Secondo Gabetti le transazioni saranno 520-530 mila le compravendite il prossimo anno, per Tecnocasa 550-560 mila. «Il mercato ha retto bene l'urto della pandemia sotto la spinta delle mutate esigenze abitative innescate dalla crisi e dei tassi d'interesse ai minimi storici - afferma Vincenzo De Tommaso, responsabile Ufficio Studi Idealista -. Gli agenti immobiliari si sono saputi adattare trovando il modo di lavorare anche in condizioni di distanziamento sociale grazie alle tecnologie. Con tali premesse le prospettive 2021 sono improntate a un cauto ottimismo».

Senza una terza ondata che debiliterebbe ulteriormente il mercato, questo è il momento per lo meno di guardarsi attorno. Rimangono interessanti i valori dei tassi di interesse sui mutui, ma è da scoprire come si comporteranno le banche nelle concessioni.

I DATI DELLE TRANSAZIONI DEI PRIMI NOVE MESI

374.545

I CONTRATTI FIRMATI

Secondo l'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate da gennaio a settembre 2020 sono state vendute 374.545 case in Italia. Nel terzo trimestre 2020, dopo il lungo lockdown della scorsa primavera e il crollo delle operazioni, si è registrata una inversione di tendenza nel settore residenziale con oltre 4.200 abitazioni scambiate in più rispetto al terzo trimestre 2019 (+3,1%). A destare stupore è l'andamento che vede i capoluoghi con segno ancora negativo (-6,7%), mentre nei comuni non capoluogo la

IL SOLE 24 ORE PLUS

Data: 09.01.2021 Pag.: 1,4
 Size: 1375 cm2 AVE: € 306625.00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:



crescita raggiunge, nel complesso, un +8,1%.

La fotografia del mercato

ABITAZIONI USATE ABITABILI

Minimi e massimi, zona semicentrale.
 In €/mq



Fonte: Scenari Immobiliari

LE PREVISIONI DA OGGI AL 2022

Trend del mercato in termini di compravendite, prezzi e canoni delle abitazioni

	2020		2021		2022	
	COMPRAVENDITE DI CASE	PREZZI	COMPRAVENDITE DI CASE	PREZZI	COMPRAVENDITE DI CASE	PREZZI
Nomisma	490.000	-1,36%	484.302	-1,60%	512.791	-0,60%
CANONI	-0,95%		-0,80%		-0,30%	
Scenari Immobiliari	470.000	-2,1%	520.000	-0,2%	600.000	+1,5%
CANONI	-4,8%		-1,7%		0,6%	
Gabetti	490-510.000	tra -1% e -2%	520-530.000	-1%	530-550.000	0%
CANONI	-2%		tra -1 e -2%		0%	
Tecnocasa	530-540.000	da -1% a -3%	550-560.000	Da -2 a 0%	570-580.000	da 0 a +2%
CANONI	da -3% a -1%		Da -2 a 0%		da 0 a +2%	
Immobiliare.it	500.000	-2%	550.000	0%	580.000	2%
CANONI	-4%		-2%		0%	
Idealista	500.000	2,3%	570.000	2,8%	545.000	4,2%
CANONI	14,9%		6,2%		4,0%	

Fonte: elaborazione del Sole24 ore su dati forniti dalle società

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario. Non riproducibile