

Osservatorio immobiliare. Quest'anno le transazioni si fermeranno a 590mila unità. I prezzi, per la prima volta da dieci anni, tornano ad avere un segno positivo anche se lieve (+0,2%)

Nomisma: nel 2021 mercato oltre 600mila compravendite

Paola Dezza

Cambiare casa comprandone una più grande con il mutuo oppure investire in un piccolo appartamento da mettere a reddito sono i primi sogni in tempi di tassi di interesse bassi, oggi ai minimi di sempre. Ma la ripresa del mercato degli immobili residenziali si muove su un terreno minato da una serie di variabili esogene ed endogene, per il momento arginate ma non del tutto archiviate.

È quanto ha registrato nei giorni scorsi l'Osservatorio Immobiliare 2019 di Nomisma sul mercato residenziale delle maggiori città italiane. «Il settore immobiliare mostra una capacità di resistenza alla debolezza del contesto economico di riferimento superiore alle attese - dice Luca Dondi, direttore generale di Nomisma -. La sostanziale stagnazione che caratterizza il nostro Paese non sembra avere scalfito la propensione proprietaria delle famiglie italiane».

Le prospettive potrebbero essere meno rosee del previsto. Il riflesso della situazione economica si vede sulle intenzioni di acquisto, in deciso calo. «Se il trend viene confermato dobbiamo aspettarci una ripercussione sulle compravendite» dice Dondi.

La luce oggi è sui prezzi, che per la prima volta nelle analisi di Nomisma tornano a salire da dieci anni a questa parte. Valori che mettono a segno un lieve +0,2%, spinto dalle location dove la crisi economica è meno evidente.

Sul fronte compravendite la cre-

scita non permette ancora di bucare il tetto delle 600mila unità compravendute. Nel 2019 il mercato si fermerà a 590mila unità, valori che torneranno indietro a quota 589mila nel 2020 per arrivare a 617mila nel 2021.

Rispetto al 2008 le compravendite di abitazioni nell'insieme dei maggiori mercati sono cresciute di 16mila unità. Il divario sarebbe ben più ampio se paragonato ai picchi del 2006. Nel periodo 2008-2019, nell'aggregato dei mercati maggiori, le città con performance residenziali migliori rispetto ai livelli del 2008 sono state Milano e Bologna, alle quali si deve aggiungere Padova, mercato più piccolo ma interessato da un aumento di ben mille scambi rispetto ai 2.400 del 2008. Al contrario, ci sono mercati tuttora sotto dimensionati rispetto al 2008, quali in particolare Catania e Palermo, mentre altri, Venezia e Firenze, risultano allineati ai livelli del 2008.

Nomisma sottolinea, in particolare, un nuovo trend legato al forte aumento di domanda di locazione. Un trend importante che porta al 50% la domanda che si rivolge all'opzione dell'affitto. Il Paese è più mobile rispetto al passato, anche in presenza di una domanda di utilizzo temporaneo in costante crescita, passata in un anno dall'11% al 18%. In alcune città come Venezia, Bologna e Firenze supera il 20%.

Ostacolo alla crescita delle compravendite anche la rigidità dell'erogazione di mutui da parte delle banche, più guardinghe nell'accettare nuove pratiche. Ed è proprio questa rigidità nell'erogazione a ridurre il

La rimonta dal 2013

Compravendite di abitazioni in Italia e nell'insieme delle 13 città grandi. Scala in migliaia



(*) Preconsuntivo Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate e preconsuntivo Nomisma sul 2019

La crescita della domanda di affitti è passata dall'11% fino al 20% a Venezia, Bologna e Firenze

numero delle transazioni sostenute da mutuo, che passano dal 58,2% del 2018 al 51,8% del 2019. Il resto viene comprato in contanti.

Ancora una volta a Milano dal 2013 al 2019 l'aumento delle compravendite di case risulta più consistente rispetto alla media delle 13 maggiori città. Si muovono al rialzo prezzi e canoni. Il trend continua nel secondo semestre 2019. La maggiore liquidità del mercato, per Nomisma, è visibile nella forte diminuzione dei tempi di vendita e di locazione rispetto ai livelli 2013. Le compravendite, influenzate dal clima di fiducia che si respira in città, dovrebbero superare a fine anno quota 26mila unità (+6,5% rispetto al 2018) con prezzi e canoni lievemente in rialzo. Il recupero dei prezzi, che ha riguardato tutti i sub-mercati, è stato particolarmente rilevante per

le zone di pregio. E i tempi di vendita sono già scesi in media a 3,9 mesi.

Bologna segue il capoluogo lombardo con dinamicità. Il capoluogo emiliano ha fatto registrare una crescita rilevante del numero di compravendite (12,3% nella prima parte del 2019 rispetto al 2018) e prezzi in salita dell'1,2%. Resta, invece, meno dinamico il mercato immobiliare di Roma, forse compromesso dalle criticità della città dovute anche all'amministrazione. I prezzi calano (-1,3% la variazione semestrale) e questo trend continua però a contribuire all'incremento delle compravendite. Il dato consuntivo del primo semestre 2019 ha registrato circa 17mila transazioni sul mercato capitolino, con un incremento del 6,9% sul primo semestre 2018.

© RIPRODUZIONE RISERVATA