Quotidiano del Sole 24 Ore
Edilizia e Territorio

23 Apr 2020

L'effetto Covid sul real estate? Fiaip: a rischio 200mila addetti

Massimo Frontera

«La pandemia sta mettendo a rischio 200mila posti di lavoro nel settore immobiliare». Lo ha detto Mario Condò, vicepresidente nazionale vicario di Fiaip e presidente del centro studi presentando il report immobiliare Urbano Fiaip 2019. Rapporto in cui si tirano le somme del 2019 - positivo per le compravendite, un po' meno per i prezzi - ma caratterizzato dal timore di effetti pesantissimi sul settore causati dalla pandemia. La stima, ha spiegato il vice presidente dell'associazione degli intermediari immobiliari, è condizionata alla prosecuzione della chiusura e il 4 maggio combinata con l'assenza di provvedimenti ad hoc per il real estate. La stima della Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali, ha aggiunto il presidente Gian Battista Baccarini, è che moltissime piccole agenzie immobiliari - circa 30mila - possano chiudere. Ma la Fiaip sulle previsioni si ferma qui, evitando di dare numeri sulle compravendite future che, sottolinea, al momento non sono stimabili, al di là dell'ovvia considerazione che a causa del blocco dell'attività per 2-3 mesi, «l'anno si chiuderà con un calo degli scambi» rispetto al 2019. Quello che si può dire oggi, è che «sono 65mila - ha aggiunto Condò - i contratti di locazione tra privati e circa 20mila i trasferimenti immobiliari che non è stato possibile perfezionare» a causa della pandemia.

Compravendite case +4%: nel 2019 ma prezzi in calo del 2,77%

Nel 2019 le compravendite nel settore residenziale hanno fatto registrare un incremento del +4% mentre i prezzi delle abitazioni ha messo a segno un decremento pari a -2,77%. Si legge nel report immobiliare Urbano Fiaip 2019 presentato ieri dal vicepresidente nazionale vicario Fiaip e presidente del Centro studi Mario Condò de Satriano e dal presidente nazionale Fiaip Gian Battista Baccarini. Le compravendite nel settore residenziale, spiega il report della federazione italiana degli agenti immobiliari «sono stati favoriti dai buoni valori reddituali registrati in alcune città capoluogo di regione, dove si è registrato un buon incremento degli investimenti immobiliari ed una prima stabilizzazione dei prezzi degli immobili». Sul fronte dei prezzi, invece, la tendenza al ribasso registrata nel settore residenziale è comune anche ai comparti commerciale-terziario, con un calo di -4,39% per gli uffici, di -4.13% per i negozi e di - 5,27% per i capannoni. Per quanto riguarda invece le locazioni, il report registra una pari a +3% «grazie ad un incremento dei contratti con cedolare secca, transitori e a canone concordato».

Grandi città, scambi record a Milano (+8,4%) e Bologna (+8,0%)

L'analisi dei principali nove mercati urbani mette in evidenza un andamento molto differenziato, con un incremento di compravendite particolarmente significativo a Milano (+8,4%) e Bologna (+8,0%), con tassi doppi rispetto alla media nazionale. Positivo anche il mercato di Napoli, con +2,5%. Diminuzioni, anche significative, si registrano invece a Roma (-3,9%), Firenze (-3,5%), Palermo (-2,5%), Genova (-2,0%), Torino (- 0,5%) e Cagliari (- 0,8%). Tra gli altri indicatori presi a riferimento dal report c'è il periodo medio di vendita (conteggiato a partire dall'incarico) che aumenta del 24% rispetto al 2018 perché è passato da 6 a 9 mesi: "solo il

5% dei contratti - si legge nel report - viene concluso entro 1 mese". Il 70% delle compravendite, si legge nel rapporto, avviene con il ricorso al sistema creditizio, con una forte componente di clienti extracomunitari (54%). Le tipologie di abitazione maggiormente compravendute (pari al 72%) sono i trilocali (soggiorno/cottura – 2 camere – servizi), seguiti a molta distanza (15%) dai bilocali (miniappartamenti).

Enea, aumentano le compravendite di case in classe energetica A e B

Nel mercato immobiliare cresce la quota delle abitazioni con prestazioni energetiche più elevate (classe A e B) sul totale delle transazioni immobiliari. Emerge da una indagine svolta da Enea in collaborazione con l'Istituto per la Competitività (I-Com) e la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Fiaip) su un campione di 800 immobiliari. In base all'indagine, nel mercato delle case nuove o ristrutturate - ha spiegato il responsabile monitoraggio del Dipartimento unità efficienza energetica Enea e vicepresidente di I-Com, Franco D'Amore - «quasi l'80% delle transazioni immobiliari ha riguardato abitazioni in classe A o B», mentre invece nel segmento delle abitazioni usate «la percentuale degli immobili più efficienti è arrivata al 36% nel 2019, rispetto al 22% del 2018». Più in generale, complessivamente, «il mercato resta ancora vincolato alle categorie energetiche meno performanti: il 70% degli scambi ha coinvolto immobili non ancora efficientati, da ristrutturare».

Il report immobiliare Urbano Fiaip 2019

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved