

22 Mag 2020

Il «cigno nero» devasta il mercato immobiliare. Entrate: scenario imprevedibile

Massimo Frontera

Anche nell'immobiliare, come per molte altre attività economiche, c'è un prima e dopo covid. La cesura - spiega il rapporto immobiliare sul mercato residenziale 2020 dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato ieri - sarà profonda e i valori difficilmente recuperabili entro quest'anno. Sul real estate, afferma efficacemente il rapporto delle Entrate ha fatto irruzione il temuto cigno nero che ha sconvolto non solo il mercato ma anche le attuali capacità di stima dei danni e le capacità predittive su quello che sarà. «È sicuro, però - spiega il direttore dell'Omi Gianni Guerrieri nell'introduzione al report - che il blocco delle attività tra marzo e maggio di quest'anno ha procurato una flessione delle compravendite e il recupero nel corso dell'anno è realisticamente difficile». Ne sapremo di più il 5 giugno, quando l'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate pubblicherà i dati del I trimestre 2020.

Il 2019 è stato tutto sommato un buon anno per l'immobiliare, che si è chiuso con oltre 603mila compravendite di abitazioni (+4,3% sul 2018) delineando una progressione ininterrotta dal 2016. A voler essere pignoli, segnala il report, le variazioni tendenziali nei diversi trimestri indicano una «incertezza nel sentiero di crescita» e nel IV trimestre si è registrato un rallentamento delle transazioni spiegabili sia con fattori esogeni dovuti alla situazione economica, sia con il «timido risveglio dei prezzi delle abitazioni che può aver frenato la domanda». Infatti, già l'Istat aveva segnalato sia nel III che nel IV trimestre 2019 una crescita tendenziale dei prezzi, rispettivamente di +0,4% e +0,3%, «dovuta principalmente alla crescita dei prezzi delle abitazioni nuove».

Il cigno nero arrivato dall'Estremistan

Poi il film si è interrotto. «A partire da febbraio 2020 - si legge nel report - tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate è semplicemente scomparso. Dal mondo dell'*Estremistan*, come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere. È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica e occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende largamente dalle politiche economiche e dagli *animal spirit* che si genereranno per la voglia di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante -

Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità».

Grandi città, il bilancio del 2019

L'andamento delle principali città italiane durante il 2019 è caratterizzato da una "dinamica espansiva, ad eccezione di Napoli (-2,4%) e Firenze (-7,5%)". Milano fa registrare l'incremento di transazioni più rilevante (+6,9%), seguita da Bologna (+6,2%). Roma cresce del 2%, ma in termini assoluti continua a registrare il maggior volume di compravendite, con oltre 32.700 unità. Nelle otto città analizzate si concentra oltre un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente ad oltre 25 miliardi di euro, in aumento del 2,2% rispetto al 2018. In calo le città di Roma (-1,2%), Napoli(-1,4%), e Firenze (-6,3%). Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, 316.600 euro circa, seguita da Firenze, con un valore medio di 275.300 euro, e Roma, con un valore medio di 257.000 euro circa.

Grandi città, crollo dei mutui a marzo

Una istantanea del disastro è arrivata ieri dal notariato, che ha comunicato le rilevazioni effettuate attraverso i dati statistici notarili (Dsn) confrontati con il mese di marzo 2019, relativamente alle seguenti dieci principali città: Roma, Milano, Napoli, Bari, Bologna, Torino, Palermo, Cagliari, Verona, Firenze. A marzo, informano i notai, si è verificato a marzo «un crollo generalizzato del mercato immobiliare» che ha riguardato 6 tipologie di atti: mutui, surroghe, compravendite di fabbricati abitativi e strumentali, compravendite di terreni agricoli ed edificabili. Per quanto riguarda i mutui, sempre a Milano il notariato segnala il calo maggiore con -54,5%, seguito da Verona -45,5%, Napoli -41,2%, Bari -40,7%, Palermo -39,2%, Roma e Torino -35,1%. Firenze (-11,1%) e Bologna (-13,6%) registrano i cali minori. "Decisamente disomogeneo - segnala la nota - l'andamento delle surroghe che - con numeri bassi in senso assoluto che influenzano quindi le oscillazioni in percentuale - vede inaspettatamente segnare un aumento di oltre il 66% a Firenze e del 27,6% a Bologna, rispetto ad una riduzione del 44,3% a Bari e di oltre il 53% a Cagliari.

Il report dell'Agenzia delle Entrate

I dati sui mutui del Consiglio nazionale del notariato