

Real Estate, in Italia il rimbalzo è fissato al 2022

SCENARI

Le previsioni Nomisma: confermano il calo del 20% di vendite di case nel 2020

Paola Dezza

Una revisione in positivo delle stime sul mercato immobiliare post-Covid a partire dal 2021. È questa la notizia più rilevante del 13esimo "Rapporto sulla finanza immobiliare" illustrato ieri da Nomisma in occasione di un evento organizzato con Crif e UniCredit Subito Casa.

Dal pesante scenario ipotizzato a fine marzo, nel pieno del lockdown, si è passati a una visione meno fosca per gli anni a venire. «Riteniamo che

dopo il 2020, per il quale confermiamo lo scenario pessimistico, la situazione possa migliorare - dice Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma -. Le attese per quest'anno rimangono stabili su un numero di compravendite di case compreso tra 463.000-494mila unità (contro le 603mila del 2019). Nel 2021 la situazione si stabilizzerà e già nel 2022 si tornerà sopra le 500mila transazioni (a differenza di quanto ipotizzato due mesi fa, ndr). Al momento l'attività di vendita è riavviata, ma non si parla ancora di chiusura di trattative». Dondi è possibilista su un rimbalzo nel 2021 e nel 2022, che «dipende dalla capacità delle misure adottate» sottolinea. Sul fronte prezzi le previsioni in uno scenario intermedio sono per le grandi città di un calo del 3,1% nel 2020, del 3,9%

nel 2021 e del 3,1% nel 2022. Nello scenario peggiore il calo potrebbe toccare anche il -4,3% quest'anno.

«Durante il lockdown le visite dei clienti hanno subito un rallentamento, oggi siamo tornati però già ai livelli di febbraio - spiega Giulio Pascazio, ad di UniCredit Subito Casa -. La domanda è di sostituzione». Le motivazioni di acquisto prima casa e di sostituzione prima casa interessano complessivamente il 74% delle intenzioni d'acquisto. Resta

preoccupante, però, il calo della propensione all'acquisto di un'abitazione per le famiglie italiane. Il dato, se incrociato con il reddito post-Covid, mostra un calo dalle 2.447.700 famiglie interessate all'acquisto dello scorso anno alle attuali 625.900.

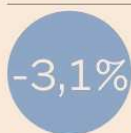
Il rischio di un allargamento della forbice tra gruppi familiari e di una ulteriore polarizzazione della ricchezza risulta più evidente, dice il rapporto, e per contrastare tale tendenza, saranno determinanti le misure del recente Decreto Rilancio a sostegno della casa e dell'industria immobiliare.

Sul fronte della locazione, le famiglie interessate all'affitto sarebbero poco più di due milioni, ma anche in questo caso circoscrivendo l'analisi ai soli nuclei che manife-

stano un'effettiva capacità reddituale, la domanda effettiva tenderà a ridursi a 730.300 famiglie. Sale, invece, la quota di famiglie che negli ultimi 12 mesi ha accumulato ritardi nel pagamento dell'affitto, passata dal 9,6% del pre-Covid-19 al 24% durante le misure di contenimento. Per effetto del lockdown, quindi, una famiglia su quattro ha mostrato difficoltà nel pagamento dell'affitto. E le attese? Nei prossimi 12 mesi più del 40% delle famiglie prevede di avere difficoltà a rispettare il pagamento del canone.

Un tema importante quello della solvibilità, tanto in termini di pagamento delle rate di un mutuo quanto di canoni di affitto, che potrà avere un impatto importante sul mercato immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE STIME

PER IL 2020

Nelle grandi città nel 2020 è previsto un calo dei prezzi del 3,1%