

Acquisti di case ko (-30%) e prezzi in frenata

IMMOBILIARE

Scenari Immobiliari rileva un terzo di compravendite in meno e -0,4% per i prezzi

Preferite le case più grandi, anche in periferia. Bene le nuove residenze

Laura Cavestri
MILANO

Doveva essere, il 2020, un anno col vento in poppa per l'immobiliare italiano e per i prezzi delle case. Poi, sono arrivati la chiusura del Paese per Covid-19 e gli effetti internazionali della pandemia. E così - dopo la tempesta - si fanno le prime sime. La conta dei danni è parziale. Il tonfo, atteso. Anche se per molti operatori la *débatte* poteva essere pure peggiore. Ma l'anno non è finito.

Una prima parziale fotografia sul comparto residenziale l'ha scattata ieri l'Ufficio studi di Scenari Immobiliari a Milano, nel corso dell'evento di presentazione del 28° Forum che terrà l'11 e 12 settembre a Santa Margherita Ligure.

Le compravendite nel semestre
Nel I semestre 2020 (rispetto allo stesso periodo del 2019) gli scambi sono calati del 29,2 per cento. Un tonfo pari a 230mila transazioni, molte meno delle 325mila del I semestre 2019, in crescita del 12,1% sullo stesso periodo dell'anno precedente ancora.

Mentre il mercato romano - che ha registrato un calo più "contenuto" del 13,5% - ha ripreso un ritmo quasi normale, a Milano, sul fronte delle abitazioni usate, c'è ancora molta lentezza nelle trattative e il calo delle compravendite si è attestato a -16,1 per cento. Si tratta tuttavia, pur sempre, di due mercati dinamici rispetto al resto del Paese, che complessivamente ha frenato di quasi il 30 per cento.

Nel capoluogo lombardo, va meglio il mercato del nuovo che ha ripreso con un ritmo sostenuto, tornato ai ritmi pre Covid-19.

«La domanda immobiliare - ha commentato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, presentando il Forum 2020 - è cambiata durante la pandemia.

Innanzitutto, è calata la propensione all'acquisto perché molte famiglie sono preoccupate dall'evoluzione dell'economia e del mercato del lavoro. La parte solvibile della

domanda, almeno mezzo milione di persone, ha ben chiaro il tipo di prodotto desiderato. Si cercano case con terrazzo o giardino. Si è disposti anche a comprare in un quartiere periferico pur di avere una stanza in più. Si domandano case cablate e comunque adatte a una condivisione di lavoro e vita quotidiana. Gli spazi per i servizi comuni assumono sempre più valore e importanza, seppur rivisti con lo sguardo rivolto al distanziamento sociale. Di conseguenza, molti costruttori stanno riprogettando le iniziative immobiliari in questo senso».

Le prospettive sulla restante parte dell'anno, ha detto ancora Breglia, «sono condizionate dalla situazione occupazionale e dalle misure di sostegno messe in atto dal governo. Un aggiornamento in questo senso ci sarà a settembre con l'Outlook 2021 che presenteremo a Santa Margherita sempre in apertura del Forum».

I prezzi terranno?

Se letta dal lato dei prezzi, però, la situazione non sembra così preoccupante. Nei primi sei mesi di quest'anno, infatti, si sono registrate quotazioni in leggero calo solo per il comparto residenziale: -0,4% rispetto al primo semestre 2019. A Milano le abitazioni in generale hanno

fatto segnare un -0,3% per cento, mentre a Roma solo del -0,1 per cento. Cali leggermente superiori ci sono stati nelle altre città. I prezzi medi, che erano previsti in lieve ripresa, sono fermi ma in sede di trattativa gli acquirenti hanno sconti sostenuti, fino al 10%, per le abitazioni usate da ristrutturare.

«In realtà - ha concluso Breglia - il mercato del residenziale è composto da famiglie, che anche davanti a una crisi, non accettano di abbassare subito il prezzo del proprio bene che considerano di valore (a meno che non abbiano urgenza di vendere). Semmai allungano i tempi. Ecco perché gli effetti eventuali di un calo più marcato dei prezzi potrà eventualmente vedersi tra sei mesi o anche tra un anno».

«Intanto cresce la domanda di immobili in locazione, ma con netta preferenza per case con terrazzi o giardini - ha aggiunto Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - Gli affitti rimangono stabili e aumenta l'offerta di appartamenti per periodi medio lunghi a causa della flessione del mercato "short rent". È necessario ripensare città, le infrastrutture, il modo di abitare e lavorare. Al Forum se ne potrà ragionare».

Il mercato immobiliare in Italia

IL SETTORE RESIDENZIALE IN ITALIA

Numero di compravendite in migliaia e var. %



Fonte: Scenari Immobiliari

PREZZI E CANONI MEDI

Variazione % I sem 2020/I sem 2019



Fonte: Scenari Immobiliari

LA CLASSIFICA

Var. % I s. 2020/I s. 2019 dei prezzi medi del settore residenziale, per i 10 capoluoghi principali



Fonte: Scenari Immobiliari

© RIPRODUZIONE RISERVATA