

Urbanistica 03 Luglio 2020

Immobiliare, il Covid nel ferma (per ora) i prezzi delle case: **+0,9% nel primo trimestre 2020**

[Stampa](#)

di Massimo Frontera

In breve

Ma le nuove residenze calano di -1,2%. In un anno i listini guadagnano l'1,7% (+1,9% le case usate e +0,9% quelle nuove). La nota dell'Istat

Nel primo trimestre di quest'anno i listini delle abitazioni hanno complessivamente proseguito l'andamento di crescita, sia congiunturale che tendenziale. Secondo l'Istat l'indice complessivo dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, è aumentato dello 0,9% rispetto al trimestre precedente; e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2019 (era +0,2% nel quarto trimestre 2019). All'incremento congiunturale ha contribuito soprattutto la crescita delle abitazioni esistenti (+1,2% nel trimestre), il cui peso largamente maggioritario nella rilevazione Istat (83,26% contro il 16,74% delle case nuove) ha consentito di "nascondere" la correzione negativa di -1,2% delle nuove abitazioni.

L'aumento tendenziale - sottolinea l'Istituto di statistica è «il più ampio dal secondo trimestre 2011». All'incremento concorrono sia i prezzi delle abitazioni nuove, cresciuti dello 0,9%, sia soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti che mettono a segno un aumento dell'1,9%, «mostrando una netta accelerazione rispetto al quarto trimestre del 2019 (quando la variazione era stata nulla)». Molto meno marcato risulta invece l'incremento registrato nell'anno delle nuove case: + 0,9 per cento.

Gli incrementi sono a prima vista sorprendenti se si considera che l'esplosione della pandemia ha impattato su una quota rilevante del trimestre considerato. Tanto più, come osserva l'Istat, che gli andamenti positivi si manifestano in un contesto di brusco calo dei volumi di compravendita, stimati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate in -15,5% nel primo trimestre dell'anno (relativamente al comparto residenziale). Calo, ricorda l'Istat, «imputabile alle misure adottate per il contenimento della Covid-19 che hanno drasticamente limitato la possibilità di stipulare i rogiti notarili, determinando una forte flessione delle transazioni a partire dal mese di marzo».

La diagnosi spiega il rallentamento delle compravendite, ma il movimento dei listini suggerisce che la domanda non è stata compromessa dal Covid. Anzi, la sperimentazione di situazioni abitative difficilmente compatibili con il lockdown reso necessario dalla pandemia, potrebbe aver semmai dato origine a una nuova quota di domanda volta a modificare o a migliorare la situazione abitativa.

In ogni caso, l'Istat è molto cauto sulla possibilità di mettere in relazione il Covid con l'andamento dei prezzi; e afferma che «solo con i dati del secondo trimestre e di quelli successivi sarà possibile valutare se la crisi economica derivante dall'emergenza sanitaria indurrà eventuali cambiamenti nelle tendenze dei prezzi». «La divaricazione tra gli andamenti dei prezzi (in aumento) e quelli dei volumi (in forte calo) - aggiunge l'Istat - testimonia come le misure restrittive introdotte, sebbene già in vigore a marzo, non abbiano avuto alcun impatto apprezzabile sulle quotazioni degli immobili residenziali registrate nel primo trimestre, che si riferiscono, anche per il mese finale, al perfezionamento di contratti di compravendita a condizioni stabilite prima dell'emergenza sanitaria».

