

Case, vendite in caduta del 40% ma le agenzie vedono la ripresa

IMMOBILI

Il consuntivo aprile-giugno, sul quale pesa il lockdown, atteso in profondo rosso

Se il Covid-19 resterà sotto controllo, la domanda di case sarà vivace

Paola Dezza

Settembre sotto i riflettori. È il mese della ripresa delle attività, si torna in città e anche le agenzie immobiliari fremono per riaprire. Archiviati costume o scarpe da trekking, vestiti leggeri e tenute sportive, gli italiani torneranno a pensare alla casa? E soprattutto il mercato degli immobili residenziali sarà in grado di riprendere la traiettoria di crescita che stava portando avanti a inizio 2020?

La diffusione del Covid-19 e il successivo lockdown di fatto hanno bloccato le vendite di case per ben tre mesi. Già alla riapertura delle agenzie immobiliari a giugno si è registrato un certo fermento nel tornare a cercare la prima casa, nuova o in sostituzione, o un'abitazione per le vacanze. Una domanda incentrata dal desiderio di ampliare i propri spazi di vita con una stanza in più e giardino o terrazza, per evitare di ritrovarsi chiusi in case piccole per eventuali futuri lockdown. Un fermento, dice qualcuno, che si è presto affievolito, anche per la pausa estiva.

«Il secondo trimestre deve scontare due mesi di chiusura - spiega Gianni Guerrieri, responsabile dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate -. Per questo nel consuntivo del periodo da aprile a giugno, che l'agenzia pubblicherà a metà settembre, si prevede un crollo del 40% delle compravendite di case».

La ripresa del mercato a settembre dovrebbe essere comunque vivace. «La domanda di abitazioni principali si dovrebbe riprendere - dice Guerrieri -, c'è una fascia di popolazione che ha mantenuto redditi e occupazione e può scegliere di cambiare casa o di comprarne una nuova. Tanto più che i tassi di interesse ai minimi sono un incentivo all'acquisto. Risulta, in-

vece, in sofferenza la domanda chi ha dubbi sul mantenimento del posto di lavoro». Gli occhi sono puntati sul 2021, l'anno in cui la ripresa partirà se l'impatto del Covid-19 sull'economia italiana nei prossimi mesi non sarà pesante. «Se superiamo lo scoglio di settembre e ottobre con contagi contenuti allora saremo messi meglio di altri Paesi, anche a livello economico» conclude Guerrieri.

Gli fa eco Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, che registra a giugno e luglio una situazione migliore delle previsioni. Anche per Breglia l'incognita è la situazione economica in autunno. «Bisogna capire quale spinta avrà la domanda immobiliare migliorativa di tradursi in acquisti in questo clima di crisi economica» dice.

Da Tecnocasa sottolineano che il Covid non è riuscito a scalfire la volontà degli italiani di acquistare casa. «Abbiamo riscontrato una ricerca della casa ancora viva, come dimostrano anche i dati record registrati dal nostro portale - dice Flavia Megliola, responsabile dell'ufficio studi -. Ci aspettiamo però un andamento economico differente nei diversi territori e, laddove si dovessero manifestare fragilità territoriali, il trend del mercato immobiliare potrebbe risentirne in termini di una maggiore difficoltà di accesso al credito».

PREVISIONI

-40%

Meno vendite ad aprile-giugno
È quanto si aspettano dall'agenzia delle Entrate e da Nomisma. Nel secondo trimestre del 2019 in Italia erano passate di mano 159.619 unità abitative (in aumento rispetto alle 138.525 dei primi tre mesi dello stesso anno).

-15,5%

Il calo dei primi tre mesi 2020
Secondo l'Osservatorio pubblicato dall'agenzia delle Entrate il primo trimestre dell'anno in corso ha registrato vendite di case in discesa del 15,5%. Sono state pari a 117.047 unità le transazioni portate a termine.

Conferma che arriva da Raffaele De Paola, che ha 24 agenzie Tecnocasa a Roma: «Qualche agenzia ha appena aperto, altre apriranno nei prossimi giorni - dice -. Il post lockdown è stato decisamente positivo. Ad aprile abbiamo venduto cinque case senza visite, a maggio abbiamo avuto 189 incarichi per vendere da chi voleva cambiare casa e cercare abitazioni più grandi e con spazio esterno. Torno a comprare gli stranieri come un italo-americano residente a Miami che ha acquistato in zona piazza di Spagna, non con noi, una casa da 1,7 milioni». Ed è proprio il segmento del lusso che fa registrare un certo fermento, così come aveva retto meglio in passato alla crisi finanziaria del 2008.

Per Nomisma il rimbalzo positivo dell'economia si avrà nel 2021 e nel 2022, ma non tale da recuperare i livelli pre-Covid. Lo scenario illustrato da Nomisma, poi sposato anche da altri esperti, è quello "base" e prevede un calo complessivo delle vendite di case di circa il 18%, passando da 603 mila a 494 mila compravendite. Il consuntivo potrebbe oscillare tra 471 mila (-22%) e 518 mila transazioni (-14,1%), a seconda che si verifichino condizioni più o meno gravi di ripresa del virus.

E i prezzi? Probabilmente scenderanno nei piccoli centri e per le abitazioni usate di scarsa qualità. Saliranno, invece, per le case di buon livello, con ampi spazi esterni in location centrali delle grandi città. Un trend che era già avviato, soprattutto a Milano e che potrebbe procedere. Anche se nella Milano deserta di oggi è difficile prevedere un riavvio in accelerata del mercato in tempi celeri e soprattutto altre salite dei prezzi, nonostante le conferme delle agenzie di dinamicità del settore.

«La pandemia resta un punto interrogativo - dice Giuseppe Trumino, area manager Lombardia Tecnocasa -. A Milano il mercato si è ripreso, ma rimane fermo il segmento locazioni in attesa di capire se tornano gli studenti e i lavoratori fuori sede».

I prossimi mesi saranno di incertezza. Si navigerà a vista in attesa di capire come si evolverà la pandemia. Se i contagi saranno numerosi, compravendite e prezzi potrebbero risentirne.

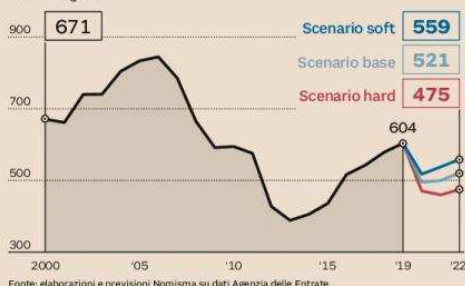


Roma. Piazza di Spagna, il segmento lusso argina la crisi

Il quadro del settore immobiliare

IL MERCATO ABITATIVO

Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni
Dati in migliaia



OBIETTIVI DELLE RICHIESTE

Motivazioni della domanda residenziale. Percentuale sul totale famiglie che intendono acquistare casa

