

Urbanistica 25 Settembre 2020

Casa, lo scatto dei prezzi (a sorpresa) che fa sperare l'immobiliare

Stampa

di Massimo Frontera

In breve

Incremento di oltre il 3% (congiunturale e tendenziale) nel II semestre 2020, mentre la pandemia tagliava 43mila compravendite

Se il netto incremento dei listini registrato dall'Istat ieri, **giovedì 24 settembre**, è il segno della risalita dopo una sostanziale stabilità nel quadriennio 2016-2019, lo si capirà nei prossimi mesi. Di certo, la variazione registrata nel II trimestre di quest'anno - in piena pandemia, dopo l'uscita dal lockdown - è significativa: + 3,1% sul trimestre precedente e +3,4% sul II trimestre del 2019. Alla crescita hanno contribuito sia le case nuove che quelle esistenti, sia pure in misura diversa: le abitazioni nuove sono cresciute di un +2,0% rispetto al trimestre precedente e +2,7% sull'anno. Le abitazioni esistenti sono invece cresciute +3,3% rispetto al trimestre precedente e + 3,7% sull'anno. In entrambi i casi i tassi sono in accelerazione rispetto alle variazioni tendenziali positive registrate nel I trimestre 2020: +1,0% per le abitazioni nuove e + 1,9% per quelle esistenti.

L'Istat sottolinea l'importanza della novità: «Dopo la lunga sequenza di flessioni che dal 2012, con l'eccezione della debole risalita del 2016, si sono susseguite fino a metà del 2019, i prezzi delle abitazioni crescono in modo marcato e per il quarto trimestre consecutivo. Accelerano, in particolare, i prezzi delle abitazioni esistenti che tornano sopra il livello medio del 2015». «La svolta - si legge sempre nella nota Istat - si determina però in concomitanza con la crisi dovuta all'emergenza sanitaria che ha fortemente ridotto le compravendite di abitazioni e i prezzi del periodo in esame fanno per lo più riferimento a contratti i cui termini sono stati stabiliti prima del lockdown».

Curiosamente, infatti l'incremento dei prezzi si è verificato mentre sul mercato degli scambi, lockdown e pandemia, tagliavano 43 mila compravendite residenziali - come ha certificato l'Osservatorio immobiliare delle Entrate nel **rapporto trimestrale del 15 settembre scorso** - colpendo ovunque: grandi città e piccoli centri, nord e sud. Ma è ancora più curioso è il fatto che l'incremento dei prezzi sia stato una sorpresa per gli stessi agenti immobiliari. Infatti, secondo l'**ultimo sondaggio Bankitalia-Tecnoborsa** condotto presso 1.352 agenzie di intermediazione tra il 18 maggio e il 18 giugno 2020, emergeva un quadro ancora molto pessimistico, con una crescita della quota di operatori che segnalano una diminuzione dei prezzi di vendita (34,0% rispetto al 30,4% della precedente rilevazione) e una simmetrica diminuzione di chi segnala un incremento dei prezzi (3,5% rispetto al 7,7%).

Un altro dato che contrasta con un incremento generalizzato dei prezzi è il fatto che il 56,9% degli operatori intervistati ha segnalato una diminuzione dei potenziali acquirenti (nella precedente rilevazione la quota era sensibilmente inferiore: 19,4%). Non solo. Il 27,6% delle agenzie - sempre secondo l'ultimo sondaggio Bankitalia-Tecnoborsa - ha segnalato che dalla loro riapertura dopo il lockdown sono pervenute richieste da parte dei venditori di accelerare la vendita dell'immobile mediante il ribasso del prezzo. Infine, il 65,5% degli intervistati ritiene che il Covid avrà riflessi negativi sui prezzi di vendita.

Eppure, mentre gli agenti immobiliari rispondevano al sondaggio, secondo l'Istat, l'incremento c'è stato, e pure sensibile. «La marcata crescita dei prezzi delle abitazioni - commenta sempre la nota del 24 settembre - consolida il trend che aveva iniziato a manifestarsi nella seconda parte del 2019 e fa riferimento a contratti siglati tra aprile e giugno ma le cui condizioni si sono perfezionate per lo più prima del lockdown. Il drastico calo del numero di compravendite di immobili residenziali ha riguardato la prima parte del trimestre in esame ed è stato in larga parte riassorbito a giugno, senza prefigurare, quindi, per

ora, un calo generalizzato e persistente della domanda tale da influenzare l'andamento dei prezzi (di per sé molto vischiosi rispetto ai volumi) nel breve periodo». Ottimismo.

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati
ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]