

Gelata sul mercato della casa per la seconda ondata della pandemia

RESIDENZIALE

Previste 500mila transazioni a fine anno, sotto le 612mila attese pre-Covid

Prezzi ancora in calo nelle 13 maggiori città, a eccezione di Milano

Paola Dezza
MILANO

Una gelata che precede l'inverno sciolti in poche settimane l'entusiasmo della domanda immobiliare residenziale. Da giugno in poi si è verificata una consistente resistenza del mercato immobiliare italiano alle sollecitazioni negative della pandemia, ma oggi la seconda ondata di Covid-19 frena la spinta all'acquisto di una nuova casa.

È Nomisma a rilevare il cambio di rotta di un mercato che avrà davanti a sé parecchi mesi di sofferenza. L'Osservatorio di Nomisma sulle 13 maggiori città italiane prevede dunque per l'intero mercato residenziale volumi di compravendita inferiori di circa il 20% rispetto al 2019 per quasi un triennio. Ad aggravare la situazione la maggiore cautela delle banche a concedere mutui. E la totale scomparsa della domanda per investimento, minata alla radice dallo stop agli spostamenti di breve e lunga durata.

Sono due gli scenari che abbiamo oggi di fronte a noi. Il primo, lo scenario "Base", presuppone una ripresa graduale seppur lenta dell'economia nel periodo 2021-2023 che permetterà di recuperare quasi completamente il gap in termini di Pil rispetto ai livelli pre-Covid. Ed è lo scenario di riferimento. La previsione "Hard", invece, delinea un quadro più problematico, in cui la ripresa sa-

rà più blanda, tanto da mantenere un gap di oltre 3 punti percentuali di Pil al termine del 2023 rispetto ai livelli precedenti la pandemia.

In sostanza lo scenario di media difficoltà individuato a marzo 2020 è diventato quello di "Base".

«Le famiglie nei mesi estivi si sono illuse che la crisi macroeconomica avrebbe avuto effetti modesti sui loro bilanci - dice Luca Dondi Dall'Orologio, direttore generale di Nomisma -. Questo ha permesso di contenere nel terzo semestre 2020 l'arretramento delle compravendite residenziali rispetto ai livelli dello scorso anno. Non solo. Il settore creditizio ha continuato ad assecondare le richieste di finanziamento provenienti dalle famiglie». Dai dati Nomisma emerge che nella prima metà del 2020 si è registrata una flessione nell'erogazione di mutui di appena l'1,7% rispetto allo stesso periodo del 2019, grazie alla finalizzazione di pratiche avviate pre-lockdown.

Al calo di acquisti di case (-15,5%) del primo trimestre dell'anno, ha fatto seguito una contrazione del 27,2% da aprile a giugno 2020. La domanda oggi è come si chiuderà l'anno? Con ogni probabilità con 500mila case vendute (-17,1%) secondo lo scenario "Base", o 491mila (-18,7%) secondo lo scenario "Hard". Un dato ben al di sotto a quelle 612mila compravendite previste per l'anno in corso prima che esplodesse la pandemia.

Nel 2021 la situazione non cambierà e le transazioni si manterranno sui livelli di quest'anno, viste le incertezze che aleggiano sul tema vaccini. In generale la ripresa sarà lenta e non permetterà di recuperare in tempi brevi i livelli pre Covid-19 fino a fine 2023, relegando il mercato fino a tale data sotto le 600mila transazioni.

«La domanda è sospesa in attesa che l'indebolimento congiunturale si rifletta sui prezzi» dice Elena Molignoni, responsabile business unit

Lo scenario del mercato

Previsioni dei prezzi medi a valori correnti delle 13 principali grandi città. Variazioni % annuali calcolate sulla media dei valori rilevati nel I° e II° semestre di ciascun anno



immobiliare e strategie urbane di Nomisma. Nello specifico delle città, Milano e Bologna saranno le prime a evidenziare segnali di crescita a partire dal 2022, cui seguirà Firenze. Ma tutte e tre oggi registrano segnali di contrazione, mentre fino a poco tempo fa qui il mercato procedeva in ripresa. Dal 2022 si riprenderanno anche Venezia, Palermo e Cagliari nel 2023. I cali più intensi riguarderanno Torino, Genova e Roma, con un andamento deflattivo per tutto il

triennio considerato.

Sul fronte mutui «proprio quando il quadro macro sembrava consigliare prudenza e dalle massicce richieste di moratoria arrivavano chiari segnali di sofferenza, soprattutto tra i mutui di più recente attivazione, il settore creditizio ha continuato ad assecondare le richieste di finanziamento provenienti dalle famiglie» dicono da Nomisma. È sempre Dondi sottolinea che non è chiaro se alla base di tale strategia ci fosse la convin-

zione di un progressivo ritorno alla normalità già a partire da settembre o una sottovalutazione delle ricadute occupazionali della recessione, fatto sta che il mercato immobiliare ha beneficiato di un consistente afflusso di risorse, testimoniato dalla positiva evoluzione delle erogazioni, non unicamente ascrivibile alla positiva dinamica della componente di surrogazione e sostituzione. Adesso si va verso una stretta. E si amplia la forbice di differenze sociali tra chi potrà permettersi di cambiare o acquistare casa e chi, più debole anche se numericamente più forte, avrà difficoltà ad accedere a un mutuo.

Nel frattempo i prezzi delle abitazioni in termini aggregati nei 13 grandi mercati italiani sono previsti in calo. Con variazioni più contenute (-1%) per le abitazioni nuove in tre dei quattro segmenti di mercato considerati (lusso, centro, semicentro e periferia) e per le abitazioni usate in zone di pregio e in centro. Limitatamente all'usato le aspettative risultano peggiori in semicentro e periferia (rispettivamente -2,51% e -2,93%).

Nel 2021, nelle ipotesi dello scenario "Base", i prezzi saranno stabili solo a Milano. I cali saranno dell'entità del 2,8% a Roma e Genova, del 2,3% a Torino e del 2% a Bari, Catania e Napoli. Nel 2022 e nel 2023 le quotazioni torneranno a salire a Milano. Nello scenario più problematico i cali dei valori saranno del 3,4% a Roma e Genova nel 2021, anno in cui caleranno i valori anche a Milano, ma solo dello 0,4% per poi riprendersi comunque nei due anni successivi. Sempre a Milano si registrano i tempi medi di vendita più contenuti. Per una casa nuova ci vogliono in media quattro mesi per arrivare alla vendita, per una usata 3,9 mesi. Valori che salgono fino a un massimo di 7,5 mesi a Genova per il segmento nuovo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA