

Immobili, negozi in crisi ma ripartono le abitazioni

REAL ESTATE

Acquisti di case +8,8% nel quarto trimestre 2020; a picco il fatturato retail

Paola Dezza

È crisi conclamata per il mercato degli immobili commerciali, negozi e shopping center, che ha registrato nel 2020 un fatturato di 6,8 miliardi di euro, derivanti da vendita o locazione (-26% su base annua). La perdita maggiore (-40%) si è avuta nel mercato dei negozi, mentre la gdo ha retto meglio, con un calo del 20 per cento.

I dati elaborati da Scenari Immobiliari, evidenziano anche investimenti in forte rallentamento - poche nuove trattative sono state avviate, soprattutto in relazione a shopping center -, anche per via delle chiusure imposte dal Covid-19. Il 2021 sarà ancora debole. Le quotazioni in media sono scese del 4% nel 2020, peggio è andata alle locazioni (-15,1%). «Il calo degli investimenti - commenta Mario Bre-

glia, presidente di Scenari Immobiliari - è stato determinato non solo dalla pandemia, ma dall'incremento costante delle vendite online».

Diverso è, invece, il trend legato al mercato della casa. In base ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate reso noto ieri, le compravendite di abitazioni nel quarto trimestre 2020 sono cresciute dell'8,8% rispetto a un anno prima. In tutto 183.381 compravendite nel trimestre. A trainare la ripresa sono i comuni minori che mettono a segno un aumento di transazioni dell'11,8% - in Centro Italia la miglior performance con un +16,8% -, mentre il trend dei capoluoghi, seppur positivo, mette a segno un +2,9 per cento.

«I dati sono importanti perché chiariscono che sul finire del 2020 le vendite hanno recuperato terreno dopo il pesante lockdown primaverile» spiega Gianni Guerrieri, responsabile dell'Osservatorio. Gli acquisti nei mesi estivi hanno contenuto i pesanti cali di marzo (-45,5%), aprile (-57,7%) e maggio (-21,3%). Pertanto l'intero anno si è chiuso con compravendite in calo solo del 7,7% rispetto al 2019, in tut-

to 46mila unità scambiate in meno.

A guidare il recupero dei piccoli centri l'onda lunga di una crescita rimasta inespresa per certi versi, ma anche la ricerca di abitazioni fuori dalle grandi città, in alcuni casi anche seconde abitazioni dove rifugiarsi durante ulteriori lockdown.

Meno omogenea la situazione delle otto maggiori città italiane, in passato locomotiva del mercato. A Palermo, Napoli e Torino le compravendite sono rimaste stabili sull'anno precedente, mentre sono cresciute a Roma (+7,9%) e Genova (+8,4%). Ma ci sono anche centri dove i cali sono consistenti: Milano (-8,9%), Bologna (-5,4%), Firenze (-3,9%). La svolta in negativo dei primi due trimestri 2020 per le otto maggiori città segue un periodo di crescita che si è innescato nel 2014 per arrivare a un apice nel 2016 e poi decrescere.

In generale si rileva anche il boom dell'acquisto di depositi pertinenziali, come cantine e solai, che nel periodo considerato segna una crescita del 48,3% delle compravendite.