



Nell'anno del Covid. Bergamo è stata fra le città più colpite dall'emergenza sanitaria

Immobiliare, prezzi in flessione ma nel 2023 torneranno a salire

Rapporto Nomisma

Nelle 13 città intermedie dell'Osservatorio le vendite sono scese dell'11,1% sul 2019

Prezzi visti stabili nel 2022, ma è atteso il contraccolpo della crisi economica

Paola Dezza

Un rifugio dei capitali dove investire quando le acque diventano agitate. È ancora questa la percezione del mercato immobiliare, come emerge dall'affresco dell'Osservatorio di Nomisma dedicato alle 13 città intermedie.

Il 2020 si è chiuso a livello generale con un risultato migliore delle attese: un calo sul 2019 del 7,7% delle compravendite (46mila unità in meno), come ha certificato l'agenzia delle Entrate, decisamente inferiore all'atteso -15/20 per cento. Un dato vicino allo scenario più ottimistico delineato da Nomisma un anno fa, ritenuto all'epoca poco probabile. A tenere la provincia e le piccole località, ma anche domanda primaria.

«La drammaticità del quadro pandemico, che ha pesantemente influenzato l'andamento economico complessivo, si è solo in parte riflessa

sulle dinamiche immobiliari - dice Luca Dondi, a capo di Nomisma -. A favorire la tenuta anche l'atteggiamento degli istituti di credito, che hanno erogato 38,6 miliardi di nuovi mutui nel 2020. Unitamente alla liquidità che si è riversata sul settore».

Solo un rimbalzo dell'economia potrà confermare lo scenario e il pericolo di un tracollo di dimensioni più ampie non è archiviato. Di ieri anche l'analisi Bankitalia che evidenzia come la seconda ondata del Covid abbia colpito le famiglie: quasi il 40% degli affittuari e oltre il 30% dei nuclei indebitati hanno dichiarato di avere difficoltà nel sostenere il pagamento dell'affitto o delle rate del debito.

«Il retaggio di solidità che il comparto evoca nel nostro Paese - dice Dondi - ha favorito un'allocatione che non risponde a criteri di redditività immediata, ma che presuppone una capacità di salvaguardia del valore nel tempo». Appeal riconosciuto anche ai mercati secondari, come Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona, più vitali dopo il lockdown, anche se qui nel 2020 le transazioni sono scese dell'11,1% sul 2019.

Intanto i prezzi scendono, di poco. «La recessione ha mitigato la correzione al ribasso dei valori, dinamica già avviata nella seconda parte del 2020 presso i centri maggiori» recita il report. Nel quale si aggiunge che: «Il differimento temporale degli effetti

sul mercato del lavoro, dovuto al congelamento delle possibilità di esodo, parrebbe tuttavia aver indotto una sottovalutazione della potenziale rischiosità di parte delle richieste di finanziamento». In sostanza ci si aspetta che le banche stringano i cordoni della borsa.

Nel 2020 la riduzione dei prezzi è rimasta contenuta al -2% nelle aree urbane e a un -0,7% nelle realtà intermedie. «Abbiamo registrato ovunque

flessione dei prezzi, anche nelle grandi aree, a differenza di Istat» dice Dondi.

E per il futuro? Le quotazioni nelle 13 grandi città perderanno ancora l'1,1% nel 2021 per restare stabili nel 2022 e salire dello 0,8% l'anno successivo. Le città minori seguiranno, ma la realtà è variegata. Nel 2020 i prezzi delle case nuove o ristrutturate sono saliti in media rispettivamente dell'1,5% e dell'1,2% a Trieste e Modena, mentre sono scesi del 2,4% a Taranto e Livorno e del 2,8% a Messina. Le case da ristrutturare si vendono con difficoltà a Messina e Perugia (9 mesi) e ad Ancona e Parma (7,5 mesi) mentre i tempi si accorciano a 5 mesi a Trieste.

A livello complessivo si riaffacciano gli acquisti per investimento, pochi, anche se la redditività lorda da locazione viaggia sul 4%, ai minimi degli ultimi anni. Si compra più per migliorare le proprie soluzioni abitative, cercando case più grandi e con spazi esterni verso la periferia, o una seconda abitazione.

In ambito non residenziale la situazione è peggiore. A livello corporate gli investitori esteri hanno ora una quota di mercato del 50% contro il 70% di due anni fa e risultano sempre più cauti. Il calo degli investimenti corporate nel 2020 è stato pari al 28%. «Ci sono state più vendite che acquisti da parte degli investitori internazionali, con una flessione in Italia maggiore che in Europa» conclude Dondi.

IL MERCATO IN NUMERI

-1,1%

Il calo nel 2021

È l'attesa per la discesa dei valori quest'anno nelle 13 grandi città. Le quotazioni torneranno stabili nel 2022

9 mesi

I tempi di vendita

È a Messina e Perugia che ci vuole più tempo per vendere una casa da ristrutturare. Sono 7,5 i mesi a Parma, che scendono a 5 mesi a Trieste