Case, 700mila compravendite Milano e Bologna trainano i rialzi

Immobiliare

Più di 3,3 milioni di famiglie in cerca di casa, prezzi in crescita media dell'1,6%

Nomisma: 60,8 miliardi il volume di mutui erogati e surroghe entro il 2021

Laura Cavestri
MILANO

Un rimbalzo di gran lunga superiore alle attese – oltre quota 700mila – che premia per lo più le aree suburbane, al di fuori dei capoluoghi. È l'onda lunga dell'emotività post-covid. Nonostante una situazione economica non necessariamente florida, oltre 3,3 milioni di famiglie hanno deciso di cercare casa.

È quanto emerge dal 3° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2021 di Nomisma, presentato ieri in *streaming*. Significa che una parte consistente di italiani si attende che i cambiamenti avvenuti in questi ultimi due anni, siano o diventino, in qualche modo, strutturali e sulla base delle nuove esigenze – più spazio, più verde, più risparmio energetico, la ormai mitica "stanza in più" – si è disposti all'acquisto.

Crescono i prezzi, calano i tempi

Crescono i prezzi, diminuiscono gli sconti tra il prezzo richiesto dai venditori e quello offerto dagli acquirenti e calano anche i tempi di vendita. Su base annua la variazione media dei prezzi delle abitazioni, pari a +1,6%, è espressione di un range che ha come estremi superiori il +4,1% di Milano e il 3,7% di Bologna e come estremo inferiore il -1,2% di Palermo. Nel settore uffici, la stabilità dei prezzi riflette le incertezze del mercato (si va dal -2,7% di Palermo al +1,6% di Roma). Per il segmento commerciale la tendenza è al ribasso. La variazione annua dei prezzi dei negozi, pari a -0,6%, rappresenta la sintesi di un campo di oscillazione che va dal -3,1% di Padova al +1,6% di Milano. I tempi medi di assorbimento degli immobili in vendita variano in relazione alla tipologia, per le abitazioni occorrono in media 5,5 mesi (3,8 a Milano 3 6,5-7 a Genova e Venezia) mentre sono necessari 9 mesi sia per gli uffici sia per i negozi. Nel secondo semestre lo sconto praticato sul prezzo richiesto nella media delle 13 maggiori città si è attestato al 12,2% per le abitazioni, al 15% per gli uffici e al 15,2% per i negozi.

Con la pandemia che ha rimesso al centro la qualità dell'abitare – più spazio, connettività, salubrità e minori costi energetici – la domanda di compravendite si è spostata verso le aree suburbane, rispetto al comune capoluogo. Il mercato delle compravendite è cresciuto nel biennio del 23,6% (I semestre 2021/I semestre 2019) e i mercati di provincia, esterni ai comuni capoluogo, hanno contributo all'incremento per una quota pari al 70%. Nel 2014, il 66% dell'incremento era riconducibile alla performance dei mercati centrali, Nel periodo 2015-2019, la stessa incidenza è scesa al 48 per cento.

Risposta emotiva

«Si tratta – avverte Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma – di una risposta in larga parte emotiva. Le famiglie hanno scoperto nuovi bisogni e cercano di soddisfarli coniugando migliori condizioni e valori accessibili (perchè il potere di acquisto non è cresciuto). Quindi, cercano casa fuori dai centri urbani, contando anche sul fatto che lo smart working diventerà in parte strutturale.

Anche perchè le riqualificazioni sono lente e tavolta osteggiate, l'offerta di nuove costruzioni , da 15 annui, è poca e inferiore alla domanda (mentre molto del costruito più vecchio è fuori mercato). Nel frattempo infrastrutture e mezzi pubblici non sono migliorati. Si sottovalutano gli svantaggi del pendolarismo. Tra qualche anno – ha concluso Dondi – quando saremo tornati alla piena normalità, prevedo uno spostamento del baricentro, di nuovo, sui centri urbani». Infine, la domanda di locazione nel corso del 2021 non ha recuperato i livelli pre-Covid, anche se è comunque cresciuta in media del 3,5 per cento.

Essenziale il ruolo del mutuo

Non c'è un aumento del reddito o del potere d'acquisto, quanto piuttosto una "dipendenza" da mutuo. Nell'ultimo anno, il tasso di copertura dei prestiti sulle compravendite è cresciuto del 52,5% a fronte del 51,7% registrato nel 2019. Tra nuovi mutui (53,6 miliardi) e surroghe/sostituzioni (7,1 miliardi), il volume dovrebbe raggiungere i 60,8 miliardi entro fine anno. I tassi bassi, gli incentivi per gli under 36 e un atteggiamento accomodante delle istituzioni finanziarie, sono – secondo gli analisti di Nomisma – tra le ragioni di un rimbalzo tanto repentino quanto consistente. Perchè se le banche fossero più selettive nelle erogazioni, questo avrebbe effetti negativi diretti sulle transazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nel settore uffici, stabilità dei prezzi: flessione del 2,7% a Palermo, in salita dell'1,6% Roma

I prezzi nelle 13 grandi città

Abitazioni – Prezzi medi di compravendita di abitazioni nuove o ristrutturate libere (€/mq)

0 2.000 4.000 6.000 8.000 10.000

	ZONA DI PREGIO		CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA		MEDIA URBANA
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	
Bari	2.661	3.605	2.224	3.001	1.675	2.298	1.190	1.797	1.883
Bologna	3.360	4.535	3.032	3.761	2.374	2.934	1.772	2.344	2.521
Cagliari	2.272	2.872	1.955	2.402	1.675	2.040	1.307	1.561	1.722
Catania	2.115	2.864	1.711	2.373	1.285	1.716	886	1.190	1.392
Firenze	3.808	5.134	3.143	4.253	2.510	3.318	1.973	2.543	2.772
Genova	2.940	4.175	2.043	2.956	1.541	2.121	1.036	1.466	1.726
Milano	6.682	9.681	5.518	7.287	3.401	4.796	2.164	3.078	3.890
Napoli	4.238	6.131	2.750	4.044	1.884	2.644	1.212	1.690	2.176
Padova	3.577	4.342	2.876	3.513	1.856	2.192	1.178	1.506	1.945
Palermo	1.980	2.486	1.741	2.109	1.341	1.693	923	1.235	1.386
Roma	5.691	7.956	4.076	6.278	2.745	4.177	1.698	2.662	3.231
Torino	2.873	4.292	2.291	3.351	1.695	2.266	1.196	1.706	1.917
Venezia città	4.953	7.452	4.297	6.017	3.443	4.341	2.788	3.821	3.901
Venezia Mestre	2.360	3.259	2.139	2.748	1.735	2.187	1.369	1.731	1.862
MEDIA	3.536	4.913	2.843	3.864	2.083	2.766	1.478	2.024	2.309

Fonte: Nomisma