

Il revival del mattone continua nel 2022: saranno protagonisti residenziale e hotel

I trend e le previsioni. Domanda effervescente in grandi città e centri minori. Prezzi in lieve aumento per gli immobili di qualità. In base alle stime preliminari alla fine di quest'anno le compravendite di case dovrebbero superare le 700mila unità

Paola Dezza

Oltre 700mila compravendite entro fine anno. È racchiusa in questo numero la ripresa del mercato residenziale italiano a quasi due anni dallo scoppio della pandemia da Covid-19. Corsa che accelera anche per alcuni settori come il living, il residenziale in affitto scommessa dei grandi investitori, e gli hotel.

Nei primi tre trimestri 2021 lo scatto in avanti del settore ha fatto registrare 536.022 transazioni di abitazioni (dati agenzia delle Entrate). E un ulteriore balzo in avanti dovrebbe arrivare dall'ultima parte dell'anno.

«Le previsioni sul 2022 ora sono positive, tendenzialmente una replica del 2021 - Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -, la domanda è fortissima, anche nei centri più piccoli. I prezzi cominciano a muoversi.

I volumi non residenziali arriveranno a quota 9-10 miliardi di euro, ancora lontano da Paesi come la Francia

Il punto dolente è che sono state fatte tante ristrutturazioni di facciate, meno all'interno. È un mercato che soffre sempre di mancanza di offerta».

Le prospettive del residenziale

«Alla luce degli ultimi dati, il mercato immobiliare confermerà il trend positivo che lo ha caratterizzato nel corso del 2021 - dice Fabiana Megliola di Tecnocasa -. Il segmento dell'abitazione principale resta quello più dinamico, ma ci aspettiamo un recupero dell'investimento dopo il rallentamento registrato nel 2020 e nel 2021 a causa della pandemia. L'attenzione degli investitori sarà indirizzata sia sulle grandi città sia sui piccoli centri. Andranno bene le località turistiche».

Alla luce del rialzo dei prezzi - i dati Istat relativi al terzo trimestre 2021 registrano un aumento del 4,2% sull'anno precedente - che ha interessato le grandi città, si sta verificando uno spostamento migratorio verso l'hinterland dove è anche più facile trovare soluzioni con spazi esterni, indipendenti e di nuova costruzione

a prezzi più accessibili. «Le locazioni saranno in recupero, in parte già iniziato nel 2021, grazie a una buona domanda e a un'offerta non sempre sufficiente - dice Megliola -. Con l'avanzamento della campagna vaccinale e il rientro progressivo negli uffici e nelle università, i lavoratori e gli studenti fuori sede stanno progressivamente tornando ad affittare e questo ha già portato, in alcune città, a un recupero dei valori. Sul versante mutui non dovrebbero esserci importanti cambiamenti, anche se le previsioni sono per tassi in lieve aumento, non riteniamo che ci possano essere impatti importanti sul mercato. L'economia italiana, inoltre, sta ripartendo bene e questo è un altro elemento che gioca a favore del mercato immobiliare. Il 2022 vedrà tra 710-720mila compravendite, i prezzi chiuderanno tra +1% e +3%».

L'appeal di hotel e living

La chiusura del 2021 segna ancora una arretratezza del mercato italiano commercial (non residenziale) rispetto ad altri Paesi europei. «Termineremo l'anno con volumi di investimento di 9-10 miliardi di euro - dice Alessandro Mazzanti, ceo di Cbre in Italia -, sopra il 2020 ma sotto il 2019. Il nostro Paese dovrebbe avere volumi più che doppi rispetto agli attuali, verso 20-25 miliardi, inferiori ai 30 miliardi della Francia ma certo superiori a quelli di Olanda e Spagna. Invece non è così. Il sentiment però è positivo, perché stiamo andando meglio del periodo pre-Covid. Le opportunità sono molte, certamente deve partire il settore residenziale per grandi investitori e raggiungere presto cifre elevate. Il Europa questa è la seconda asset class di investimento: in Italia dovrebbe valere almeno cinque miliardi e non il miliardo attuale. Ma abbiamo un gap da colmare».

Per Mazzanti gli uffici hanno ancora un ruolo importante, ma anche qui i numeri non rispecchiano il ruolo del nostro Paese in Europa: a Milano il take-up di 4,000mq è ben lontano dai 2 milioni di mq di Parigi e dai 4,5 milioni di Londra.

«La scommessa insieme al residenziale sarà quella degli hotel - dice ancora Mazzanti -. Nell'ospitalità siamo il primo Paese per stock, ma dobbiamo spingere sull'acceleratore».

La fotografia del real estate

L'ANDAMENTO

Rendimenti medi
In percentuale per settore in Italia

(*) Stima.
(**) Previsione.
Fonte: Scenari Immobiliari



LA CLASSIFICA

Var % dicembre 2021/20*** dei prezzi medi del settore residenziale nei principali capoluoghi, zone semicentrali



(***). Stime. Fonte: Scenari Immobiliari