

Case, in Italia lo spettro è ancora lontano

Real estate

I prezzi tornano a salire, ma la crescita è sostenibile se non ci saranno scossoni

Paola Dezza

È un mercato residenziale che in Italia ha ritrovato vigore. Tanto che sul finire dell'anno passato le compravendite hanno sfiorato le 740 mila unità, numeri ben lontani dai volumi contenuti cui ci eravamo abituati negli ultimi anni. Ma aria di bolla immobiliare in Italia ancora non si respira, anche se in alcuni casi sporadici, come quello di Milano, il rialzo dei prezzi diventa un trend costante.

L'attesa adesso è per un settore in via di stabilizzazione che grazie al boom di domanda in tempi di Covid - l'attaccamento alla proprietà delle famiglie italiane si è concretizzato nell'esigenza di correggere situazioni abitative non funzionali nello stress test che la pandemia ci ha imposto - ha ritrovato una forza che si era man mano indebolita negli ultimi 10-12 anni.

Gli ultimi 20 anni in Italia hanno registrato un mercato residenziale diffi-

cile, controverso, altalenante. E così sarà in futuro, anche se secondo Nomisma le compravendite nel 2022 dovrebbero stabilizzarsi sulle 739 mila unità, non lontano dalla chiusura 2021, per scendere a 733.637 l'anno successivo e tornare a 747.630 nel 2024.

I prezzi dopo anni di lenta discesa sono tornati a salire, con forti differenze tra le diverse realtà. In media nelle 13 maggiori città i valori saliranno nel 2022 del 1,9%, del 2,2% nel 2023 e del 2% nel 2024. Milano registrerà rialzi che sfioreranno il 4% nei prossimi tre anni, un passo indietro ma in crescita anche Roma.

«Non vedo rischi di bolla immobiliare - spiega Luca Dondi, ad di Nomisma -, nonostante si registri un rialzo dei prezzi, legato però alla eccezionale spinta della domanda e alla mancanza di offerta, elementi endogeni che mi portano a pensare che non siamo in condizioni di eccessi». Il mercato è certamente cresciuto molto scommettendo sulla sostenibilità di questa crescita e sulla fine della pandemia. «Il 2022 sarà confortato da una crescita economica ancora robusta - dice Dondi -, ma se questi elementi non saranno confermati c'è il pericolo che venga meno la condizione favorevole alla crescita dei prezzi, che ritengo comunque sostenibili alla luce dell'attuale contesto».