

Casa, i prezzi non reggono all'inflazione: in cinque anni rendimenti reali a -6,1%

Immobiliare. Tra il 2016 e il 2021, solo a Milano (+3,1%) e Torino (+1,1) la crescita dei prezzi ha superato il caro vita. A Palermo valori scesi dell'11,8%. Male in media le zone di periferia. Dopo la ripresa dell'anno scorso, il mercato va verso una stabilizzazione

Paola Dezza

Casa rifugio dall'inflazione o prigione-raid dei prezzi? La pressione della domanda che tiene conto delle necessità emerse in fase pandemica, l'appetito verso il nuovo, l'inflazione che torna a galoppare sono i condizionamenti di un mercato immobiliare, quello italiano, che sul fronte residenziale riprende forza.

Da città a città il mondo della casa cambia, ma ancora una volta a velocità diverse. Mentre Milano vive un momento, in essere da qualche semestre, di vigore e ripresa di domanda e prezzi, in altre località come Palermo i valori sono scesi dell'11,8% a livello reale (al netto dell'inflazione) e del 7% a livello nominale. Curioso il caso della Valle d'Aosta, la regione più cara d'Italia secondo i dati elaborati dall'Istat sull'inflazione relativa al mese di dicembre: +4,2%. Al secondo posto di questa classifica si trovano Liguria e Trentino Alto Adige. Ma i prezzi nominali delle abitazioni ad Aosta sono scesi del 2,9% nell'ultimo anno (-4,6% i prezzi reali), mentre a Genova nello stesso periodo sono saliti del 2,9%. Nelle città minori e in provincia, quindi, le quotazioni del metro quadro viaggiano ancora in discesa.

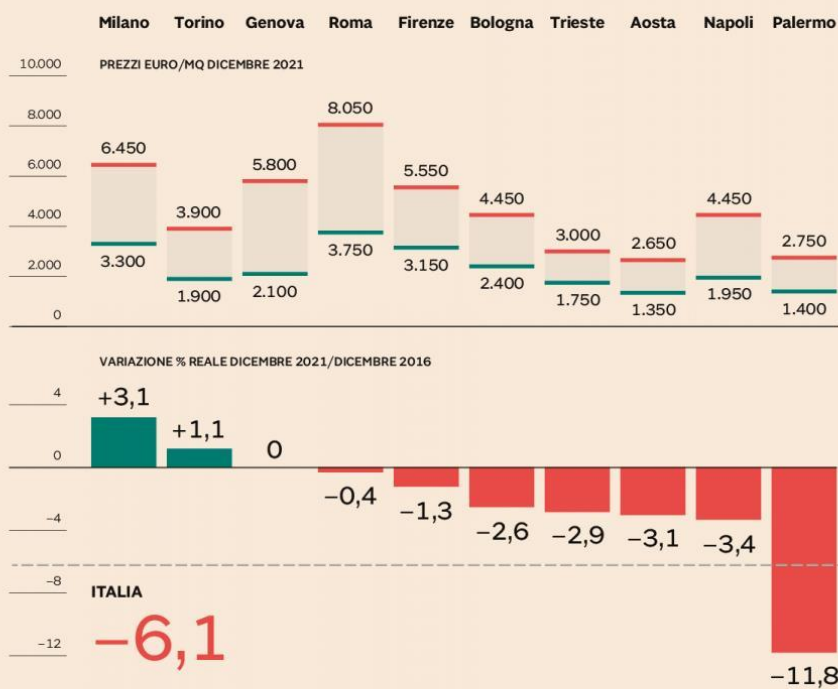
Nel medio periodo poi, dal 2016 a fine 2021, la crescita dei prezzi degli immobili in Italia non ha tenuto il passo della crescita dell'inflazione, con un rendimento reale negativo del 6,1%.

«Nel secolo scorso inflazione voleva dire prezzi alle stelle - dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. C'era per questo motivo una corsa ad accaparrarsi case come investimento. Anche nei primi anni di questo secolo l'inflazione è stata elevata, parliamo del 2006-2007, ma i prezzi non hanno registrato una fiammata. Sono salite in quegli anni, invece, le compravendite per motivi legati alla ricerca di nuove costruzioni, alla domanda da parte dei residenti immigrati e così via». Un trend che si è fermato nel 2008, con la crisi di Lehman Brothers e le ripercussioni finanziarie che quel fallimento ha avuto in tutto il mondo. «In Europa il mercato residenziale si è risvegliato ben prima che in Italia, dove per anni compravendite e prezzi hanno perso inesorabilmente terreno - dice ancora Breglia -. In Paesi vicini a noi si parla di bolla immobiliare a ragion veduta». In Italia i prezzi delle case stanno iniziando a salire ora, e non dappertutto. In media, secondo Nomisma, nelle 13 maggiori città i valori saliranno dell'1,9% nel 2022, del 2,2% nel 2023 e del 2% nel 2024. Milano registrerà rialzi che sfioreranno il 4% nei prossimi tre anni, in crescita anche Roma.

Il desiderio di casa risale a tempi an-

L'andamento del mercato

Prezzi nominali euro/mq e variazione % dei prezzi medi reali del settore residenziale, zone semicentrali



Fonte: Scenari Immobiliari

IL FUTURO

Se l'inflazione diventasse strutturale gli italiani potrebbero passare dagli investimenti mobiliari a quelli immobiliari

MATERIE PRIME

A incidere sui valori di nuovo e usato anche i costi dei materiali, con conseguenti tensioni sui cantieri

tichi e sposa oggi le nuove esigenze emerse dal Covid, che ci ha mostrato le debolezze delle nostre abitazioni e la necessità di vivere ambienti che si prestino a essere di volta in volta ufficio, palestra, scuola e anche casa, in linea con le disponibilità finanziarie di ciascuno. L'attesa 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. Per Nomisma, nel 2022 le transazioni dovrebbero stabilizzarsi sulle 739mila unità, non lontano dalla chiusura 2021, per scendere a 733.637 l'anno successivo e risalire a quota 747.630 nel 2024.

«Oggi il futuro dipende più da cosa succede negli altri mercati - sottolinea Mario Breglia -. Per esempio da come reagiscono i titoli di Stato. Se iniziano a perdere terreno, allora le famiglie

guarderanno ancora più al mattone. È quello benchmark dell'immobiliare». Se anche solo una piccola parte di quei 1.825,6 miliardi di depositi degli italiani (secondo il rapporto di ottobre dell'Associazione Bancaria Italiana) si riversassero nel mercato residenziale, si assisterebbe a una impennata ulteriore della domanda.

Il vigore del mercato è evidente nelle grandi città, non ancora nelle piccole. «Torino, Genova, Bologna sono città tranquille, l'investimento è stabile nel tempo - dice Breglia -. I centri di periferia sono andati peggio delle metropoli. Alcuni mercati sono di dimensioni ridotte, il mercato di Napoli per esempio è grande come quello di Trieste». Molte delle dinamiche locali non sono brillanti, anche perché povere in termini di prodotto - nuovo e usato - e di domanda, come spiega Breglia. Anche se il bilancio di fine anno ha registrato prezzi che nel 2021 si sono mossi in leggero aumento. Secondo l'indice Istat, nel terzo trimestre sono saliti del 4,2% rispetto a un anno prima. Nel 2022, per Scenari Immobiliari, saliranno di circa il 2-3% in media. «L'inflazione non può che portare a un aumento dei prezzi - osserva Armando Borghi, Senior partner di Hope Sicafe e docente di real estate finance alla Sda Bocconi -. Quando le persone ne prendono coscienza, i flussi passano dagli investimenti mobiliari a quelli immobiliari. Basta vedere il caso di Milano: il nuovo ormai arriva a costare anche 8-10mila euro al metro quadro (nel grafico accanto, il prezzo massimo si riferisce a nuovo o ristrutturato, ma è una media tra diverse zone, ndr). Ma anche in periferia le nuove costruzioni ultimamente non scendono sotto i 4.500-5mila euro al metro».

«L'aumento dei prezzi dei materiali per le costruzioni ha creato difficoltà alle imprese, anche in termini di approvvigionamento - spiega Edoardo De Albertis, ceo di Borio Mangiarotti - dato che i fornitori non fanno magazzino dei materiali e aspettano la commessa per ordinarli. Con i conseguenti ritardi di consegna. Un fenomeno che dura da circa 18 mesi ed è arrivato a spingere le valutazioni degli appalti del 20-25%. Alcuni cantieri rischiano di fermarsi». Questo è un ulteriore aspetto che incide sui prezzi delle case. «In alcuni casi, l'aumento dei valori in alcune aree meno appetibili è inspiegabile a fronte di una economia reale che non evidenzia una ripresa composita» dice.

Nessuno, tra gli esperti di real estate, vede al momento rischi di bolla immobiliare, nonostante si stia registrando un rialzo dei prezzi, legato però alla eccezionale spinta della domanda e alla mancanza di offerta, elementi endogeni. Gli eccessi sono lontani, per ora.