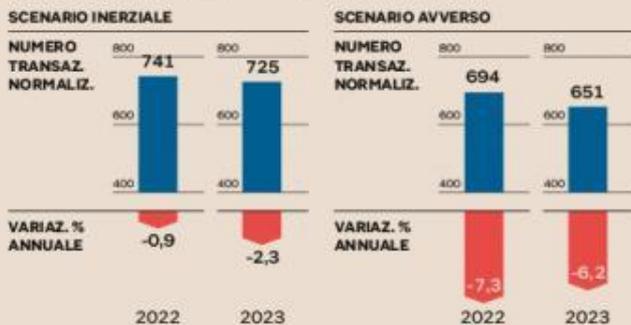


Le prospettive del mercato immobiliare

I DUE SCENARI

Previsioni del numero di compravendite residenziali. Valori assoluti e variazioni % annuali



Nota: previsioni di compravendite dal 2022

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia e Agenzia

13 GRANDI CITTÀ

Abitazioni-previsioni dei prezzi medi a valori correnti nello Scenario inerziale e nello Scenario avverso (variazioni % annuali calcolate sulla media dei valori del primo e del secondo semestre di ciascuno anno)

| | SCENARIO INERZIALE | | SCENARIO AVVERSO | | SCENARIO INERZIALE | | SCENARIO AVVERSO | |
|----------|--------------------|------|------------------|------|--------------------|------|------------------|------|
| | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 |
| Bari | 0,5 | 0,3 | -0,4 | -0,5 | 1,3 | 0,9 | 0,2 | -0,1 |
| Bologna | 2,8 | 2,4 | 1,9 | 1,6 | 2,1 | 1,9 | 1,2 | 1,1 |
| Cagliari | 1,8 | 1,6 | 0,8 | 0,7 | 0,5 | 0,7 | -0,5 | -0,2 |
| Catania | 1,4 | 1,2 | 0,4 | 0,3 | 2,2 | 1,9 | 1,3 | 1,0 |
| Firenze | 1,3 | 1,2 | 0,5 | 0,4 | 1,1 | 0,7 | 0,2 | -0,1 |
| Genova | 1,5 | 1,2 | 0,6 | 0,4 | 0,8 | 0,7 | 0,0 | 0,0 |
| Milano | 3,4 | 3,2 | 2,6 | 2,4 | 1,7 | 1,5 | 0,8 | 0,7 |
| Media 13 | | | | | | | | |

Fonte: Nomisma

Nomisma: guerra e crisi economica frenano l'acquisto di case fino al 2024

Real estate

Le transazioni potrebbero scendere a fine anno sotto le 700mila unità (-7,3%)

Sempre più famiglie scelgono i comuni minori lasciando le grandi città

Paola Dezza

L'euforia ha lasciato presto il posto alla cautela. Sulla casa, riscoperta dagli italiani con nuove prospettive per adeguare lo spazio e la location alle esigenze emerse in pandemia, gravano oggi incognite ancora senza risposta.

È lo scenario internazionale a cambiare drasticamente le prospettive del mercato interno. Il settore degli immobili residenziali, che ha vissuto un 2021 di pieno risveglio, deve oggi fare i conti con i venti di guerra in arrivo da est, l'inflazione, il rincaro (pesante) delle materie prime e non da ultimo il rialzo (ancora lieve) dei tassi di interesse.

Per il momento le intenzioni di acquisto rimangono alte, ma non riflettono gli ultimi avvenimenti. A frenare sulle previsioni è il team di Nomisma, che ha presentato il consueto Osservatorio di marzo.

«Lo scenario "inerziale" ipotizzato alla fine dello scorso anno lascia il posto adesso a previsioni meno rosee - dice Luca Dondi, amministratore

delegato di Nomisma -. Dopo un 2021 per certi versi eccezionale, testimoniato dagli elevati livelli di attività transattiva, il mercato residenziale sembrava avviato verso una conferma della fase espansiva, grazie alla pressione di una domanda spinta da una forte fiducia e dall'intenzione di migliorare la propria condizione abitativa, oltre che da un atteggiamento del sistema creditizio ancora in grado di assecondare tale pressione».

Lo scoppio del conflitto tra Russia e Ucraina ha modificato radicalmente lo scenario. «Le sanzioni commerciali imposte alla Russia e la crisi energetica che investirà le economie dei Paesi occidentali ridurranno il potere di acquisto delle famiglie e raffredderanno la fiducia sulla situazione economica attuale e prospettica - si legge nel report -, determinando un irrigidimento dei criteri di erogazione del credito e, conseguentemente, una contrazione del numero di compravendite residenziali che si manterranno al di sotto della soglia delle 700mila transazioni per tutto il triennio di previsione».

Le compravendite di case, che nel 2021 hanno toccato quota 748mila (+34% rispetto al 2020) inevitabilmente subiranno una contrazione. La dinamica espansiva dei prezzi subirà anch'essa un ridimensionamento: i valori evidenzieranno un andamento inferiore a quello dell'inflazione.

Il primo scenario individuato da Nomisma, quello inerziale, ormai tramontato, individuava in 741mila compravendite di case (-0,9% su un anno prima) la quota di fine 2022, che sarebbe scesa nel 2023 a 725mila

scambi per poi risalire l'anno successivo a 736mila». Se la guerra, come sembra, si prolungherà e la crisi economica farà sentire i propri effetti sulle famiglie, allora gli scambi scenderanno già quest'anno a 694mila unità (-7,3%), per calare ulteriormente a quota 651mila nel corso del 2023. «Un numero comunque positivo - dice Dondi -, che mostra i suoi limiti però paragonato al boom del 2021».

Parallelamente, anche il sistema bancario metterà in atto politiche di irrigidimento dei criteri di erogazione del credito, in seguito all'indebolimento delle famiglie sia sul fronte occupazionale, a causa delle ripercussioni della crisi sulle imprese, sia in termini di potere di acquisto, indebolito dall'aumento del costo della vita.

«A tale riguardo, sarebbe auspicabile che le istituzioni monetarie europee rivedessero le scelte di rialzo dei tassi di interesse verso cui si stavano orientando - dicono da Nomi-

sma -, in modo da venire incontro alle esigenze di famiglie e imprese preservando favorevoli condizioni economiche di accesso al credito. In questo nuovo scenario si prospetta, pertanto, una contrazione delle erogazioni di nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni sia nel corso di quest'anno che del prossimo, con una riduzione nell'ordine di circa 13% nel 2022 e di quasi 7% nel 2023, salvo poi tornare a crescere nel 2024».

E i prezzi delle case? Il tasso di variazione medio dei valori sarà inferiore all'1% in ciascun anno del periodo di previsione 2022-2024, scontando in definitiva quasi un punto percentuale rispetto allo scenario inerziale. Con variazioni importanti a livello di singole città. Se Milano (+2,8% nel 2021, +2,6% nel 2022 e +2,4% nel 2023) e Bologna (+2,3% nel 2021, +1,9% nel 2022 e +1,6% nel 2023) resteranno le capofila di un trend di crescita sostenuto, Bari e Palermo registreranno invece cali nelle quotazioni.

Da sottolineare che il cambiamento della domanda imposto dal Covid diventa strutturale e non congiunturale nella fase (si spera vicina) del dopo-pandemia. Le grandi città perdono, infatti, quote di mercato a favore dei comuni periferici: per le grandi città si va dal 5% di Bologna allo 0,5% di Bari, per le città intermedie dal 4,7% di Ancona allo 0,9% di Taranto. Molti preferiscono spostarsi in periferia, nell'hinterland, ma anche nei comuni della prima e della seconda cintura alla ricerca di spazio e di verde, di qualità della vita e di ritmi meno frenetici.

694mila

LE COMPRVENDITE 2022

A fine anno le vendite potrebbero calare del 7,3% sul 2021, per arrivare poi a 651mila nel 2023.

+2,6%

I PREZZI A MILANO A FINE ANNO

Nel capoluogo lombardo, come a Bologna, le quotazioni al metro quadro viaggiano ancora in salita.