



**Palermo.** È tra le città maggiori in Italia quella che ha messo a segno il rialzo più importante sul fronte delle quotazioni di case nell'ultimo anno: +5,1% (periodo giugno2021-giugno2022)

# La casa piace, ma l'incertezza rallenta la corsa all'acquisto

**Il rapporto Scenari Immobiliari.** Il mercato italiano sconta il gap tra offerta scarsa di residenziale nuovo e domanda sempre più esigente. Manca ancora il segmento degli affitti gestiti dai grandi operatori

**Paola Dezza**

«A casa vive un profondo cambiamento. E diventa sempre più luogo sul quale si riversano interessi, ambizioni e spese degli italiani.

Dopo una serie di lunghi mesi in cui il settore ha potuto veleggiare tranquillo in decisa crescita, grazie agli spunti innescati dalla pandemia da Covid, adesso il rialzo dei tassi di interesse - insieme a inflazione e guerra - cambia lo scenario futuro. I mutui con rate meno sostenibili potrebbero rallentare il mercato delle compravendite residenziali. Finora la casa ha rappresentato ancora un investimento rifugio tanto che nel primo semestre di quest'anno gli investimenti nel comparto residenziale si stimano nel mondo in circa 135 miliardi di euro (+7% in un anno). In generale i settori, come il residenziale, con caratteristiche difensive che beneficiano di fattori come le tendenze demografiche, sono sempre più interessanti per gli investitori in cerca di rifugi sicuri.

## Cautela dopo il record 2021

«Dopo aver chiuso un 2021 record per numero di abitazioni vendute (circa 750mila), grazie a una domanda di acquisto esuberante e a una politica creditizia molto espansiva, data dai livelli sempre eccezionalmente bassi dei tassi di interesse, il settore residenziale italiano aveva iniziato il 2022 con lo stesso slancio - racconta Mario Bre-

glia, presidente di Scenari Immobiliari - Uno slancio a cui faceva da propulsore la sensazione di aver chiuso i conti con il Covid e che la fiammata inflazionistica fosse ancora tranquillamente sotto controllo».

Guerra in Ucraina, tassi in crescita, inflazione, nuova fiammata del Covid in recrudescenza, cautela per la mancata crescita economica hanno modificato lo scenario. Anche se la domanda di case delle famiglie italiane non ne ha risentito troppo. A ragion del vero il mercato immobiliare è lento a recepire i cambiamenti. Le stime per la chiusura dell'anno rimangono positive, ma non si può negare che i rischi sull'anda-

mento macroeconomico di tutte le aree siano aumentati e che di conseguenza si impone cautela nelle previsioni.

## Vendite +10% nei sei mesi 2022

Secondo Scenari Immobiliari, che presenterà domani 28 giugno il rapporto annuale sulla casa, nel primo semestre 2022 la serie positiva è continuata con una stima di incremento del 10,3% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Fra le grandi città, spicca Milano che, con un balzo del 16%, si conferma la metropoli con il mercato più dinamico dove arriva una domanda di investimento da tutta Italia. Qui i prezzi crescono anche a due cifre, un

trend preoccupante per chi vuole investire tanto che qualcuno ha iniziato a parlare di rischio bolla. Anche perché il confronto è con un dato nazionale che segna nell'ultimo anno un aumento del 2,5 per cento.

Bene anche Palermo che mette a segno un +13% rispetto al primo semestre del 2021, mentre aumenti a doppia cifra si registrano anche per Bologna, Venezia e Firenze. A Roma l'incremento delle compravendite è di poco al di sotto del 10 per cento. «Dopo Milano, Roma è la città che attira di più gli investitori, ma sul fronte residenziale ancora stenta a seguire le performance della capitale lombarda - dice Breglia -. A pesare sono i ritmi delle procedure amministrative e burocratiche che vanno ad influire sui tempi di realizzazione degli interventi».

## La fotografia in Italia

Variazione annuale delle compravendite e dei prezzi del settore residenziale nei principali capoluoghi italiani. Periodo giugno 2021 - giugno 2022



Fonte: Scenari Immobiliari

## I nuovi requisiti delle richieste

Cosa cerca la domanda? Una casa nuova, ampia e con servizi. Ne deriva un differenziale importante tra case nuove e usate, che supera il 10% in quasi tutte le città. Il problema è la cronica carenza di nuovo prodotto. A Milano, che pure ha il mercato più importante, il nuovo non arriva al 10% dell'offerta. Nelle altre grandi città si è al di sotto del 5 per cento.

Nonostante le dichiarazioni degli operatori sono ancora limitati i progetti integrati per la locazione. I contratti di locazione sono in aumento, sia nel canone concordato che nel breve, ma sempre nel segmento dei privati.

**ROMA**  
Dopo Milano, è la città più attrattiva, ma il residenziale stenta per lungaggini amministrative e burocratiche