

Case, sempre più cara la qualità dalle zone del centro alla periferia

Residenziale

Tutti i segmenti interessati da una pressante domanda di servizi e comfort maggiore

Frena Milano, dove i valori corrono da molti semestri, mentre Roma recupera il gap

Paola Dezza

I prezzi delle case crescono, nonostante lo scenario geopolitico e il rialzo dei tassi di interesse. Ma aumentano più nelle fasce di qualità trasversalmente dal centro alla periferia.

Così tra le abitazioni in zone di pregio o centrali salgono di valore soprattutto quelle che mostrano caratteristiche tali da incontrare una richiesta più esigente, spinta anche da nuove necessità create dalla pandemia. Stesso discorso per le abitazioni in semicentro e per quelle in periferia.

In parole semplici diventa sempre più caro l'attico, al metro quadro, dell'appartamento standard.

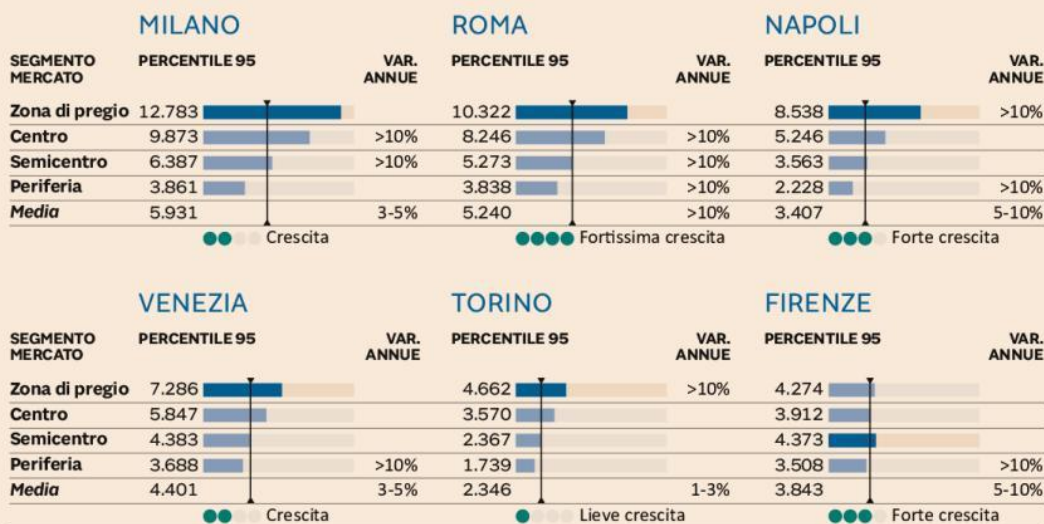
Nei dati elaborati da Nomisma in esclusiva per Il Sole24 Ore si evince che la tendenza accomuna ogni fascia abitativa, dal medio livello al lusso. Insomma si è disposti a spendere di più per la qualità. Un trend che interessa tutte le maggiori città italiane, con rialzi di entità diversa però. Se a Firenze a salire maggiormente sono i prezzi al mq della fascia alta in periferia, che registrano rialzi di oltre il 10%, a Milano a crescere sempre di oltre il 10% sono le case del segmento alto di mercato in centro e semicentro. A Napoli sono interessati dal fenomeno i due estremi del mercato, centro e periferia.

A spiegare il fenomeno sono sì la liquidità in circolazione, elevata per via anche del risparmio forzato degli ultimi tre anni, ma soprattutto il Covid che con la sua prepotenza ha spinto alla ricerca di case con caratteristiche più adatte ai nuovi ritmi di vita e lavoro rispetto a quelle in cui abitiamo e che vogliamo vendere. Dallo spazio in più all'interno fino ai terrazzi, dal verde fuori dentro casa, dalla zona circostante che deve garantire qualità e servizi.

«Sono dati massimi, non assoluti ma al 95esimo percentile della distri-

La mappa delle città

Prezzo di abitazioni usate. Dati a luglio 2022



Fonte Nomisma

Il rialzo dei tassi avrà un impatto su tutto il mercato, anche se la fascia più alta dipende meno dal credito

buzione, rappresentano quindi le punte del mercato» dice Luca Dondi, ad di Nomisma. Cosa ne emerge? «Una crescita significativa, ma a macchia di leopardo, frastagliata tra alcuni mercati che crescono molto e altri che ancora calano - spiega Dondi -. Soprattutto la crescita dei valori massimi non è più forte nei mercati che crescono di più. Ad esempio a Milano, città nella quale i prezzi delle case erano già saliti nei semestri precedenti all'attuale, oggi troviamo ancora dati in crescita, ma con una accelerazione decrescente rispetto per esempio a Roma». In ogni fascia questa componente di domanda, con più disponibilità o propensione alla spesa, va a cercare la migliore qualità possibile.

Firenze si muove come Roma, dopo aver sofferto molto nella pandemia per il venire meno dei flussi turistici. Anche qui l'aumento interessa le punte del mercato. «Fa eccezione Venezia che ancora soffre - dice Dondi -. Il mercato langue per motivi di spopolamento e perché il ritorno dei turisti è più lento delle attese». Più in ge-

nerale Dondi sottolinea come nei prossimi mesi vedremo un aumento delle intenzioni di acquisto, ma la componente di investimento è tornata alla finestra. «Componente che pesa molto nella fascia alta e che potrebbe indurre una stabilizzazione per qualche mese in attesa di capire gli effetti della guerra in Ucraina», dice.

Per ora i tassi di interesse in netta crescita non incidono ancora sui numeri, ma le dinamiche iniziano a essere evidenti perché maggiori sono le difficoltà di accesso al credito. Secondo i dati dell'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate le compravendite residenziali nel secondo trimestre 2022 sono cresciute dell'8,6% rispetto allo stesso trimestre del 2021 per un totale di circa 219mila abitazioni, oltre 17mila in più rispetto al 2021. Nei prossimi trimestri è possibile un rallentamento.

«Ci sarà un riflesso su tutto il mercato, anche se la fascia più alta ha una dipendenza da credito più contenuta - dice Dondi -. Questo non vuole di-

re che per l'acquisto di case di alto livello non si ricorra al credito, per questione di convenienza come spesso è stato fatto in passato. Si verificherà un allargamento della forbice, sarà più difficile realizzare transazioni per la minore disponibilità di credito, mentre nelle fasce alte del mercato si procederà secondo una valutazione di opportunità».

Tornando alle diverse città, Dondi afferma che: «i mercati che hanno iniziato a registrare una crescita delle quotazioni delle abitazioni più tardi hanno percentuali di crescita più alte. Roma nelle medie non è ancora brillante ma nelle punte di mercato invece cresce».

I motivi della spinta dove il trend si è attivato più tardi? Sono legati alla intensità della domanda, dovuta anche a fenomeni emotivi per un ritorno di interesse molto forte, visto che la pandemia rimane sottotraccia, ma presente nella vita quotidiana dei nostri tempi. Il ritorno alla normalità in termini di vita lavorativa è ancora di là da venire. Lo smart working è ormai una regola della quotidianità degli uffici. E restare a casa per lavorare anche solo due giorni alla settimana permette di gestire i tempi della propria vita non solo nell'abitazione principale ma anche in una seconda casa.

+8,6%

LE VENDITE IN CRESCITA

Nel secondo trimestre 2022 le compravendite di abitazioni sono salite dell'8,6% su un anno prima.