

Casa, previsti cali nelle vendite fino al 10% per quest'anno

Immobiliare

Tassi di interesse in salita e incertezze sull'economia frenano la spinta all'acquisto

Stabili o in lieve aumento i valori al metro quadrato, con rischio stagnazione

Paola Dezza

MILANO

Dilazionare le scelte, posticipare le decisioni e soprattutto calcolare gli esborsi. Il 2023 del mercato della casa sarà all'insegna di una maggiore cautela rispetto al recente passato.

A rallentare l'evoluzione del settore è essenzialmente l'inasprimento dei tassi di interesse che hanno reso i mutui decisamente più cari rispetto a un anno fa. Secondo l'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate per il terzo trimestre 2022 quasi la metà, il 49,2%, degli acquisti da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui. Il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammontava a quella data a circa 11,4 miliardi di euro, quasi 300 milioni di euro in meno dell'omologo trimestre del 2021 (-2,7%).

«Il mercato – dice Luca Dondi, addì Nomisma – evidenzia un gap temporale tra aumento dei tassi ed effetti sulle compravendite. Siamo in presenza di una rigidità dei prezzi, costante del mercato italiano, dovuta anche alla difficoltà dei proprietari di rivedere le richieste». Incide in questa fase anche la mancanza della produzione di nuovo. «La tenuta dei prezzi, che in Italia negli anni passati sono saliti lentamente – dice Dondi – potrebbe innescare una stagnazione tale da rendere più difficile la ripartenza successiva».

Il clima è di maggiore attendismo, anche per via della minore disponibilità di credito con le banche restie a erogare mutui, anche se Dondi evidenzia indici di fiducia in miglioramento. Per Nomisma il 2023 si chiuderà con 665mila compravendite, valore che scenderà a 659mila l'anno successivo. Mentre per Scenari Immobiliari e Idealista le compravendite saranno rispettivamente 720mila e 705mila a fine di



Genova.

Secondo Immobiliare.it sarà quella tra le 12 maggiori città italiane che registrerà i più consistenti aumenti dei prezzi residenziali al metro quadrato, +4,5% atteso, nel corso del 2023

quest'anno. Per Remax il range è tra 693mila e 735mila abitazioni vendute.

«L'aumento dei tassi di interesse, che inizia già a farsi sentire su chi necessita di importanti interventi di mutuo, e le incertezze economiche e lavorative porteranno a un ridimensionamento delle spese» dice Fabiana Megliola, ufficio studi Tecnocasa. Potrebbe quindi accadere che per una fascia di potenziali acquirenti possano non esserci i requisiti per accedere al credito o per accedervi con importi più bassi rispetto al recente passato.

«Ci aspettiamo una tenuta dell'investimento a reddito, ancora di più se l'inflazione dovesse restare a livelli elevati – continua –. Gli investitori punteranno sugli affitti turistici e sulle aree delle grandi città in via di riqualificazione». Potrebbero soffrire le zone più popolari e le aree dove si riversano coloro che hanno budget più contenuti (giovani e famiglie monoreddito). La riduzione della disponibilità di spesa potrebbe spostare gli acquisti verso le periferie e l'hinterland delle grandi città. E il nuovo? Piace, ma dovrà fare i conti con l'aumento dei costi di costruzione e un rallentamento dei cantieri.

Nei dati di Immobiliare.it tra le 12 principali città della penisola sarà Genova quella che registrerà i maggiori aumenti dei prezzi quest'anno (+4,5%), seguita da Bologna (+3,9%). Atteso rial-

zi significativi anche a Verona (+3,2%), mentre Milano continuerà la sua corsa (+2,9%). Nel capoluogo lombardo la crescita più significativa si avrà nelle zone meta della nuova gentrificazione milanese, come il quartiere Istria (+9,9%), Affori-Bovisa (+8,9%) e Ciamiano-Crescenzago (+8,4%), tutte a Nord della città. A Roma i quartieri in cui i prezzi aumenteranno maggiormente saranno l'Aventino (+9,3%), dove si trovano le celebri Terme di Caracalla, e i Parioli (+6,4%). Quotazioni in lieve calo invece a Napoli e Palermo.

«Le grandi città italiane, termometro della salute del mercato immobiliare del nostro Paese – dichiara Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it – vivranno una crescita dei costi medi abbastanza omogenea. Se il 2022 è stato un anno eccezionale, con un totale di compravendite che si attesta attorno a 770mila, il 2023 si prefigura come più complesso».

Per Gabetti i driver che guideranno il mercato sono legati alle nuove esigenze abitative: chi vive tra ufficio e smart working avrà bisogno di un vano in più dove lavorare, l'aumento dei costi energetici spingerà molte famiglie a sostituire l'abitazione con una più sostenibile e la crescente sensibilità verso la domotica indurrà all'acquisto di case più moderne.

LE QUOTAZIONI

La rigidità dei prezzi è dovuta in parte anche alla avversione dei proprietari nel rivedere le richieste

PREVISIONI

Per Nomisma il 2023 si chiuderà con 665mila compravendite, per Scenari Immobiliari a quota 720mila

ADOBESTOCK

© RIPRODUZIONE RISERVATA