

Case, mercato e cantieri frenano ma i prezzi resistono (per ora)

Residenziale. L'aumento dei tassi pesa sulle fasce medio-basse e i costi di costruzione impediscono la nascita di nuova offerta. Ma i valori non crollano per la domanda che tiene e la rigidità dei venditori

Pagina a cura di
Laura Cavestri

onda lunga di un inverno arrivato più tardi del previsto rispetto al calendario investe anche il mercato residenziale italiano. E aziona il freno a mano. Anche se la frenata non è intensa ovunque allo stesso modo.

«Perché – spiega Enzo Albanese, presidente di Fimaa Milano Monza Brianza e di IdeeUrbane, società di property e asset management – i costi di costruzione e rigenerazione – lievitati in questi mesi di almeno il 30% tra materie prime e personale – consentono, nelle aree urbane più attrattive e dove la domanda è alla disperata ricerca di prodotto nuovo, di scaricare a valle (cioè al compratore) i prezzi di cantiere lievitati (nell'hinterland milanese non si costruisce a meno di 2.500 euro al mq). Mentre nelle aree dove gli aumenti non possono essere assorbiti, i cantieri rallentano o non partono proprio. Con una prospettiva di stallo di 24 mesi o sino a quando l'inflazione non sarà stabilmente rientrata».

«Il raffreddamento della domanda – spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma – ha interiorizzato i timori di uno scenario recessivo che molto probabilmente non ci sarà. Ma c'è anche da dire che i Btp a dieci anni al 4,2% dirottano altrove parte dei capitali dei piccoli risparmiatori che sinora si erano riversati sul mattone anche per mancanza di alternative».

Questo coinciderà con un repricing anche del patrimonio residenziale esistente? «No – spiega ancora Dondi –. O almeno non subito. Il primo indicatore di sofferenza è legato al numero di compravendite, che stiamo calcolando, nel 2023, a 680-700 mila dalle 760 mila del 2022. Solo dopo potranno esserci effetti sui prezzi. In un mercato di piccoli proprietari, chi oggi ha un immobile da vendere non è portato ad abbassare il valore. Di fronte alla fretta di dar via il proprio bene si preferisce aspettare piuttosto che svendere. Sul 2023 prevediamo una stabilità, tra 1% e 1,5% di aumento medio dei prezzi nominali». Si potrà effettivamente avere un impatto, ma fra un anno circa, e comunque, non di colpo né con la stessa intensità ovunque.

«La fascia alta di clientela, o quella che acquista svincolata da mutuo,

continua a comprare – spiega Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi di Tecnocasa –. Rallentamenti o rinunce cominciamo a vederne sulla fascia bassa, quella che dipende dal mutuo per la metà e oltre del valore immobiliare e i giovani che usufruivano della convenzione Consap. Prima vedremo calo delle compravendite e allungamento dei tempi di vendita. Poi, semmai, un rallentamento dei prezzi, nel II semestre, che per il 2023 prevediamo, però, complessivamente, positivo, tra +1 e +3%, sul 2022. Questo perché la domanda di casa rimane molto più forte dell'offerta. E questo stempera il calo».

Tra il 2012 e il 2022 – ricorda Eurostat – i prezzi delle case sono aumentati in media del 49% nell'Area Euro. In Italia sono scesi del 9% (con differenze abissali tra Milano e altri centri città che corrono e zone più periferiche che seguono il trend discendente).

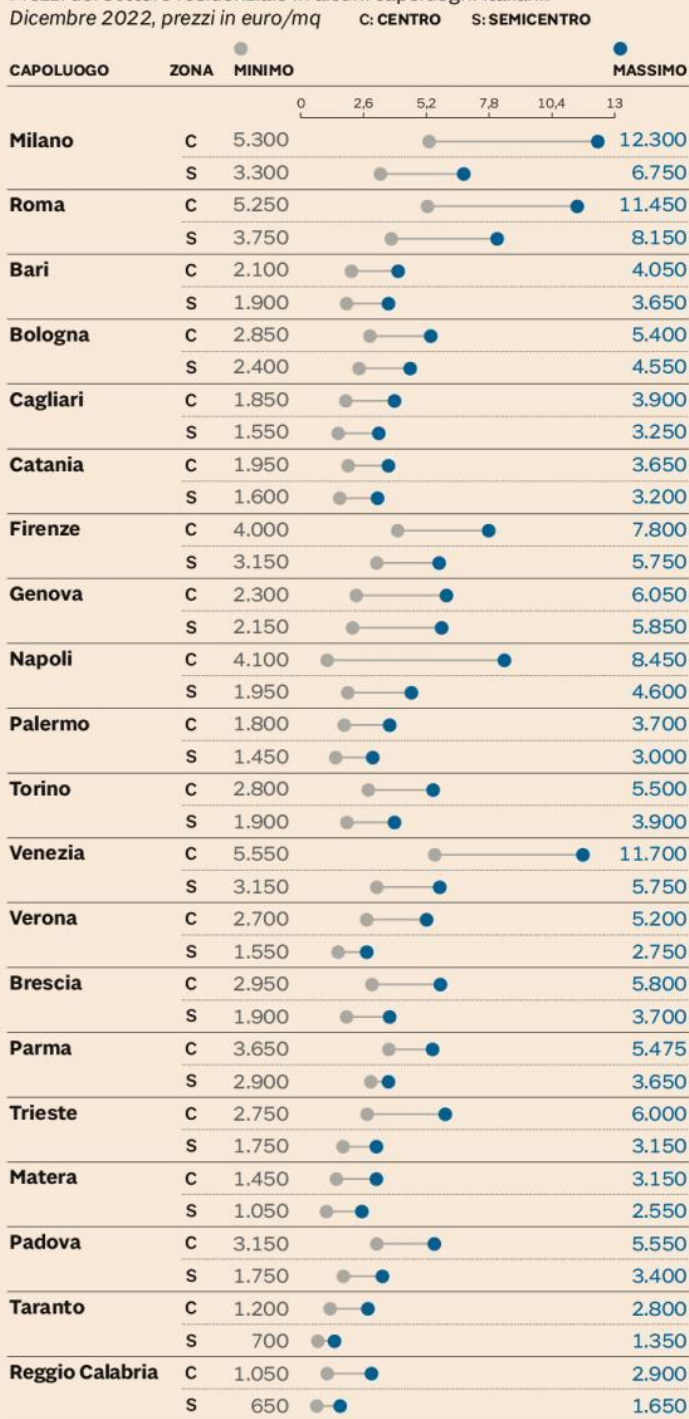
«Il mattone si confermerà bene rifugio contro l'inflazione. Non prevediamo una crisi immobiliare – ha detto Roberto Busso, amministratore delegato di Gabetti property –. Perché, nonostante gli aumenti, i tassi di interesse sono a livelli ancora interessanti se comparati ai picchi raggiunti in anni passati. Per anni siamo stati ai minimi storici. Ma crediamo che gli acquirenti, dopo una prima fase che può anche essere di rallentamento temporaneo, si abitueranno al nuovo regime».

«Attenzione, però – avverte Dondi – rispetto a quando i tassi erano a due cifre, il quadro economico è cambiato. I salari sono al palo (cresciuti di meno dell'1% negli ultimi cinque anni). E a fronte di una crescita dei mutui si ha una rivalutazione molto contenuta dell'immobile. Anche perché, al di fuori di Milano, si costruisce da sempre poco o nulla (e con gli aumenti dei costi di costruzione, ora anche meno di prima). È il nuovo che aiuta la crescita dei prezzi e "trascina" verso l'alto la rivalutazione dell'esistente».

Un patrimonio vetusto che, nei prossimi anni, dovrà fare i conti anche con le normative Ue per l'efficientamento "green" delle case. Che imporranno una compartecipazione tra incentivi pubblici e investimento dei proprietari. Con il rischio, in caso di inerzia, di escludere dal mercato una fetta di patrimonio residenziale.

La fotografia del mercato abitativo

Prezzi del settore residenziale in alcuni capoluoghi italiani. Dicembre 2022, prezzi in euro/mq



Fonte: Scenari Immobiliari