

undefined

Nomisma: tra guerra e tassi nel 2023 mercato residenziale in calo del -14,6%

Immobiliare/1

Nelle previsioni presentate dall'Osservatorio per i mutui stimata una flessione del 18%

Maggiore selettività porterà cali a due cifre per surroghe ed anche per erogazioni

Laura Cavestri

MILANO

Indietro tutta. Dopo l'exploit post pandemico – sostenuto da mutui bassissimi, una rinnovata domanda di casa e il bouquet dei bonus – il mercato immobiliare italiano torna a fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Che si tradurrà, nel 2023 – secondo l'analisi dell'Osservatorio Nomisma diffusa ieri – «in una flessione delle compravendite nazionali del 14,6%, pari a 670mila (dalle 784mila) e in una diminuzione dei nuovi mutui del 18% annuo». È quanto emerge dall'analisi illustrata dall'amministratore delegato della società, Luca Dondi.

Il protrarsi degli eventi bellici, ma anche la severità delle misure di politica monetaria decise dalla Bce contribuiscono a un quadro non favorevole, ha spiegato in apertura Lucio Poma, *chief economist* di Nomisma.

Solvibilità e mutui

«A rendere più impervio l'accesso al credito non è solo l'accresciuta onerosità del finanziamento – ha sottolineato Dondi – con tassi passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023, quanto la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari. Redditi al palo, non indicizzati all'in-

fazione e che quindi perdono potere d'acquisto. Un peggioramento delle condizioni soprattutto per chi già prima si trovava in una situazione di maggiore difficoltà o sulla soglia.

Dopo il biennio 2021-2022, ne vivremo uno che vedrà un sensibile calo delle intenzioni di acquisto immobiliari e delle richieste di finanziamento, non solo per un calo della fiducia delle famiglie che pure c'è, ma soprattutto dal repentino irrigidimento dei criteri di selezioni della clientela da parte delle banche.

Se il 2022 ha visto una sostanziale stabilità delle erogazioni (+1%), associata a una marcata diminuzione di surroghe e sostituzioni (-70%), Nomisma prevede, per il 2023, una diminuzione a due cifre, sia dei nuovi mutui (-18% annuo) sia delle surroghe e sostituzioni (-47 per cento). Da qui la contrazione delle transazioni stimata in un - 14,6% su base annua, ma con «un'intensità maggiore nella prima parte dell'anno, per

poi ridursi a partire dall'estate con il progressivo allentamento della stretta monetaria».

I prezzi

Su questo fronte la prospettiva è di sostanziale stabilità. Almeno in una prima fase. «La mancanza strutturale di offerta immobiliare nuova in Italia (con l'eccezione di Milano) – ha aggiunto Luca Dondi – minimizza gli aumenti di prezzo anche in presenza di una forte domanda. In più, il mercato pulvercolare italiano, fatto di piccoli proprietari, e per lo più di sostituzione, sconta un ritardo nella consapevolezza dei prezzi e si mantiene rigido, almeno in una prima fase, anche in presenza di un rallentamento congiunturale in cui l'erosione in

termini reali sarà tutt'altro che trascurabile, alla luce di un'inflazione insolitamente elevata che fatica a recedere».

«Un'intonazione positiva dei prezzi (+3,1% su base annua) – ha detto Elena Molignoni, responsabile dell'Osservatorio immobiliare Nomisma – confermata dall'analisi dei 13 principali capoluoghi e dai tempi di vendita che si sono leggermente accorciati (5,4 mesi in media). Considerando lo sconto medio praticato sul richiesto (10,6%) i mercati più liquidi risultano Trieste, Verona e Parma».

Più dinamiche le locazioni. Alla domanda stabile di lungo periodo si aggiunge quella temporaneamente di chi non può accedere alla proprietà. Ne deriva, ha concluso Molignoni. «una pressione rialzista sui canoni maggiore di quella sui prezzi. I rendimenti lordi annui da locazione – nei 13 mercati monitorati – si attestano in media al 5,5%, con tempi medi per affittare un'abitazione, di 1,5 mesi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ma la scarsa offerta e la lentezza a reagire dei piccoli proprietari manterranno prezzi stabili o in crescita



INVESTIMENTI

Mondadori, nuova libreria a Milano in Piazza Duomo

Mondadori inaugura la sua nuova libreria in Piazza Duomo a Milano. L'editore era in realtà presente da anni ma nei mesi scorsi la libreria è stata costretta a lasciare la storica sede. La nuova libreria di oltre 1.300 metri quadrati, su tre piani «sarà una libreria dove vivere – dice Carmine Perna, ad di Mondadori Retail – il mondo del libro a tutto tondo»